



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR-SP.**

Processo Digital nº **1001601-33.2025.8.26.0136**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação.**
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA.**
Requerido: **Fernando Bierbaumer Galante.**

Júlio César de Oliveira, perito avaliador judicial, inscrito no CNAI sob n.º **30106**, devidamente nomeado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe **fl. 23** (vinte e tres), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 2º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar aos Autos e apresentar a V. ex.ª as conclusões a que cheguei, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÍNDICE ANALÍTICO

- 1 OBJETIVO DO TRABALHO**
- 2 VISTORIA**
 - 2.1 Localização do imóvel
 - 2.2 Características da Região do imóvel
 - 2.3 Características do Imóvel
 - 2.4 Ocupação do Imóvel
 - 2.5 Estado de Conservação e utilização do imóvel
 - 2.6 Dados do imóvel

**Júlio César de Oliveira**

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

3 AVALIAÇÃO

- 3.1 Metodologia Adotada
- 3.2 Cálculo do Valor do Imóvel
- 3.3 Especificação da Avaliação

4 CONCLUSÃO

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

6 CURRÍCULO E IDENTIFICAÇÃO PROFISSIONAL

7 TERMO DE ENCERRAMENTO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um lote de terreno situado na rua 536, s/nº, quadra KE lote nº 05, no loteamento denominado THERMAS DE SANTA BARBARA – GLEBA II, no município de Águas de Santa Barbara - SP, comarca de Cerqueira César – SP, com a finalidade de venda do imóvel.

Os dados da **Matrícula nº 11.693 R/01** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César SP, relativa ao imóvel objeto da presente avaliação emitida em 15 de abril de 2.024, constante no processo acima mencionado as **folhas 06/14**.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 09 de janeiro de 2.026, às 10:00 (dez horas).



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual do mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada, como eventos construtivos e de habitabilidade.

2. VISTORIA

2.1 Localização do imóvel

O imóvel avaliado, situa-se próximo Rodovia Pres. Castelo Branco (SP-280), Km nº 292, no município de Águas de Santa Barbara - SP, sentido Ourinhos – SP / Bauru – SP, na Rua 536, s/n, quadra KE, lote 05, Gleba II - Condomínio Thermas de Santa Bárbara, município Águas de Santa Bárbara SP.

A chegada ao imóvel segue o seguinte roteiro de acesso: saindo da Cidade de Aguas de Santa Barbara - SP, sentido trevo de acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280), tomando sentido Ourinhos-SP / Bauru – SP, percorre até altura do KM - 292 (duzentos e noventa e dois) aproximadamente, entrando à direita, deslocando-se até a portaria do condomínio, após portaria percorre pela avenida 100 até avenida 500, saindo na terceira saída a direita na Avenida 500, percorre pela avenida 500 até avenida 1200, saindo na primeira saída a direita na Avenida 1200, percorre até a rua 590 entrando a esquerda, percorre pela Rua 590 até a rua 536 entrando a esquerda e percorre por aproximadamente em 235 metros chegando se ao lote nº 05 da quadra KE que esta localizado a esquerda.

**Júlio César de Oliveira**

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2.2 Características da Região do imóvel

O imóvel avaliado possui uma topografia normal, com leve desnível, de fácil acesso, com **avenidas, trevos e rotatórias** asfaltadas e as **ruas** das quadras e de frente sem asfalto (**terra**).

2.3 Característica do Imóvel

Segundo a descrição da sua matrícula e de acordo com a vistoria realizada, o imóvel avaliado possui uma área de 690 (seiscentos e noventa) m², com a testada principal de 15,00 (quinze) m², com suas características e confrontações discriminadas na matrícula nº **11.693 R-01** e cadastro físico imobiliário – exercício 2026 – nº **imóvel 19.013**

2.4 Ocupação do imóvel

No imóvel avaliado não tem edificação, sem rede de fornecimento de energia elétrica, sem rede de fornecimento de água e sem pavimentação.

2.5 Estado de Conservação e utilização do imóvel

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o imóvel avaliado se encontra limpo, sem anomalias visíveis a olho nu, as quadras e ruas estão bem conservadas.

O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em épocas de chuvas e próximo a avenidas e rodovia asfaltadas.



Júlio César de Oliveira
Consultor imobiliário - Perito Avaliador

O imóvel localiza-se em área com algumas residências com moradores, com algumas construções em andamento, inclusive o novo clube, trilha de caminha, lago dos peixes e ao lago do trapiche.

2.6 Dados do imóvel

Cadastro Físico Imobiliário da Prefeitura da Est. Hid.de Águas de Sta. Barbara.

07 JAN 2026 09:48:49

PREFEITURA DA EST.HID.DE AGUAS DE STA BARBARA

GC108501011 Pag. 1/1

Espeelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2026

DADOS DO IMOBILIÁRIO

Nº Imóvel: 019013 Inscrição: 0-01-01-07-0285-0145-01-00-0 Face: 01 Proprietário: FERNANDO BIERBAUMER GALANTE Compromissário:
Bairro: THERMAS S BARBARA Logradouro: R: 536 - THERMAS - GLEBA II, N.º SN Complemento: GLEBA II
CEP: 18.774-506 Área de Zoneamento: THERMAS DE SANTA BÁRBARA I, II E III Loteamento/Setor: 14 Quadra: KE Lote: 05
Observação: Cobrança: NORMAL

DADOS PARA ENTREGA

Endereço: R: JOSE HADAD, 315 Compl: Bairro: COLINA NOVA BOITUVA Cidade: BOITUVA - SP CEP: 18.550-000

DADOS DO TERRENO

Área do Terreno: 600,00 Testada Principal: 15,00 Testada Taxa: 45,06 Vlr.Venal Territorial: 0,00 Vlr.Venal Predial: 0,00
Incêndio: Localização: THERMAS S BARBARA Valor Venal Imóvel: 0,00 Vlr.Venal Tributável: 0,00
Tombo (Decreto): Tombo (Motivo):
Testadas Secundárias Face Logradouro
31,06 01 R: 536 - THERMAS - GLEBA II

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Característica do Terreno	Itens da Característica do Terreno
LOCALIZAÇÃO FÍSICA (SITUAÇÃO)	MAIS DE UMA FRENTE
SITUAÇÃO DO SOLO	FIRME
TOPOGRAFIA (PERFIL)	PLANO
PATRIMÔNIO	PARTICULAR
RÉGIME DE UTILIZAÇÃO	TERRENO VAGO
SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO (OCUPAÇÃO)	NÃO EDIFICADO

DADOS EDIFICADOS

Área Edif.	Principal?	Tipo [Construção]	Itens [Construção]	Conservação	Categoria	Data Edif.	Característica da Edificação	Itens da Característica da Edificação
Total Edif. m²		m²						

Total de Imóveis Listados: 1



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Localização e coordenadas do imóvel





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

3. AVALIAÇÃO

3.1 - Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens.

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade de avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecimento nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor".

Em visita a região onde se situa o imóvel avaliado, o signatário coletou os dados de imóveis em oferta de venda e com características físicas ao avaliado, assim como dados de oferta e transação de imóveis situados próximos as quadras do avaliado.

Diante da qualidade de amostragem analisadas, o signatário avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, "analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Como fonte dos dados e informações da pesquisa do imóvel avaliado foram coletadas informações das redes sociais de imobiliárias, corretores locais e pessoas abaixo citadas:

- Douglas Rodrigues
Gerente de vendas
CPF- 340.231.768-00
- Beatriz Pelá
Gerente Atendimento – SAC
011-5039-4777
- Milton Rodrigues dos Santos
Corretor de Imóveis
Contato 14-99807-8712



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais"

3.2 - Cálculo do Valor do Imóvel

Após as pesquisas na vizinhança, junto ao escritório da Realiza e os corretores locais, em relação a preços de imóveis análogos e em relação a valores ofertados e algumas comercializações ocorridas no período recente, o valor total é de R\$ 134.000,00 (Cento e trinta e quatro mil) reais.

3.3 - Especificações da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

"A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho do trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori".

4. CONCLUSÃO

O signatário conclui o valor de mercado de venda do lote sob nº 05 da quadra KE, localizado na Rua 536, s/n, considerando sua condição na data da vistoria e de acordo com as especificações citadas no presente laudo, e de **R\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil) reais.**



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, o signatário estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de:

- *R\$ 100.000,00(cem mil) reais a curto prazo e*
- *R\$ 170.000,00(cento e setenta mil) reais a longo prazo.*

Assim, considerando-se que segundo a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, chega-se ao valor nesta data de:

R\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil) reais.

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

- 1 LOCALIZAÇÃO NA MAQUETE - LOTE Nº 05 - QUADRA KE - RUA 536, S/Nº





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador



2 VISTA DA QUADRA KE - RUA 536, S/Nº

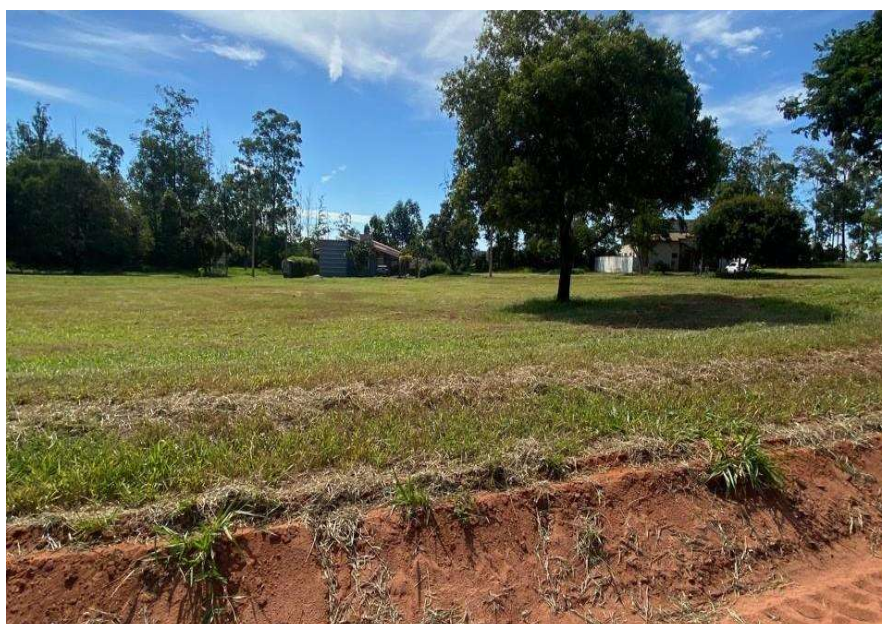




Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

3 VISTA DE FRENTE - LOTE Nº 05 - QUADRA KE - RUA 536, S/Nº





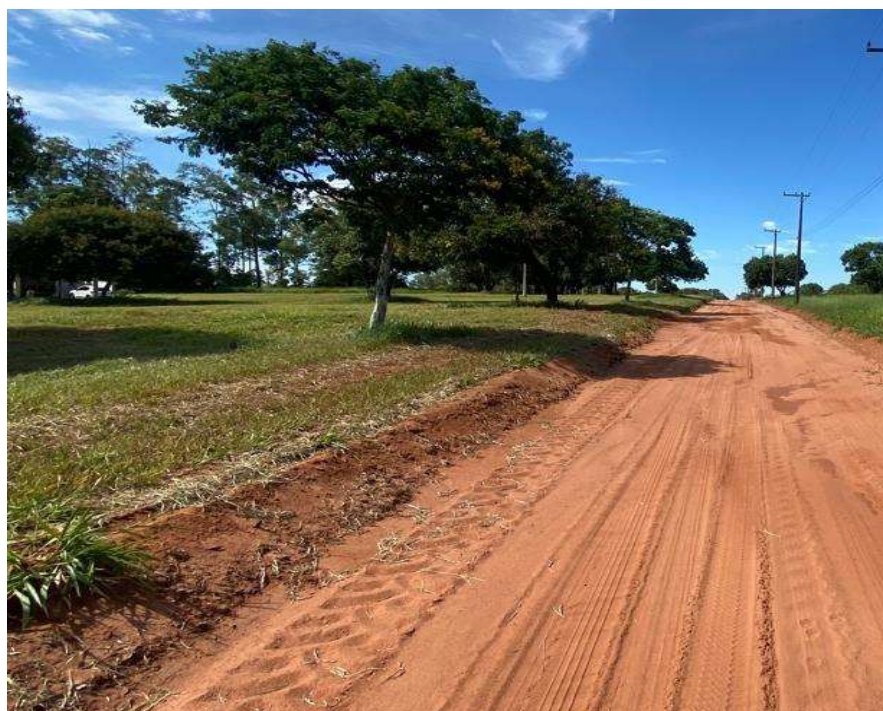
Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

- 4 VISTA LADO ESQUERDO - LOTE Nº 05 - QUADRA KE - RUA 536, S/Nº



- 5 VISTA LADO DIREITO - LOTE Nº 05 - QUADRA KE - RUA 536, S/Nº





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

6 CURRÍCULO E IDENTIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Formação:

BACHAREL EM CIENCIAS CONTABIL PELA FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MIGUEL MOFARREJ EM 10/02/1995.

TECNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIARIA PELO IBRESP EM 18/10/2019.

PERITO EM AVALIAÇÃO DE IMOVEIS PELO COFECI EM 03/03/2020.

Experiências:

PARTICIPEI DE DIVERSOS CURSOS, PALESTRAS E CONGRESSOS MINISTRADO PELO CRC-SP, IOB, COAD, SISCON, SENAC, SEBRAE E CRECISP.

NOMEADO EM 04/02/2025 SUBDELEGADO MUNICIPAL DE PIRAJU-SP.

Informações Complementares:

ATUO NA AREA DOCUMENTAL A MAIS DE 35 ANOS, PRESTANDO SERVIÇOS AUTONOMO DE ASSESSORIA CONTABIL, FISCAL, FINANCEIRA, CONSULTORIA IMOBILIARIA, CORRETOR DE IMOVEIS E PERITO EM AVALIAÇÕES.

ELABORANDO LAUDOS DE AVALIAÇÕES PARTICULARES E JUDICIAL.

Identificação Profissional:





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

7 TERMO DE ENCERRAMENTO

O perito dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 15 (quinze) folhas, impressas em apenas um laudo, estando as mesmas numeradas e a última datada e assinada.

Piraju SP, 26 de janeiro de 2.026.

Júlio César de Oliveira

Perito Avaliador Judicial

CRECI:203826-F

CNAI:30106