



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

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

Processo Digital nº **1001401-26.2025.8.26.0136**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação.**
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA.**
Requerido: **Carolina Miki Koya Hibi.**

Júlio César de Oliveira, perito avaliador judicial, inscrito no CNAI sob n.º **30106**, devidamente nomeado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe **fl. 20** (vinte), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 1º 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 559, s/nº, quadra HL lote nº 09, 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 7.175 R/03** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César SP, relativa ao imóvel objeto da presente avaliação conforme a Certidão nº 44.416 emitida em 09 de março de 2.203.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 15 de outubro de 2.025, às 10:30 (dez horas e trinta minutos).



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 559, s/n, quadra HL, lote 09, 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 a direita na Avenida 500, percorre pela avenida 500 até avenida 1400, saindo na terceira saída na avenida 1400, percorre até a rotatória Marília, saindo a esquerda na Rua 524, percorre até Rua 559 onde está localizado a direita o lote nº 09 da quadra HL.

**Júlio César de Oliveira**

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2.2 Características da Região do imóvel

O imóvel avaliado possui uma topografia normal, 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 450 (quatrocentos e cinquenta) m², com suas características e confrontações discriminadas na matrícula nº **7.175 R-03**.

2.4 Ocupação do imóvel

No imóvel avaliado não tem edificação, sem rede de fornecimento 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.

O imóvel localiza-se em área com algumas residências com moradores, com várias construções em andamento, próximo a restaurantes, clubes e ao lago do trapiche.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2.6 Dados do imóvel

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

13/10/21

Espelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2025 Pag: 1/1

DADOS DO IMOBILIÁRIO									
Nº Imóvel: 017642	Inscrição: 0-01-01-07-0194-0200-01-00-0	Face: 01	Proprietário: CAROLINA MIKI KOYA	Compr.: 1					
Bairro: THERMAS S BARBARA	Logradouro: R. 559 - THERMAS - GLEBA II, N.º SN			Compl.: GLEBA II					
CEP: 18.774-495	Área de Zoneamento: THERMAS DE SANTA BÁRBARA I, II E III	Loteamento/Setor: 14	Quadra: HL	Lote: 09					
Observação:				Situação: IMÓVEL ATIVO					
DADOS PARA ENTREGA									
Endereço: R. RUA JOAO PAPATERRA LIMONGI, 43, S/N	Compl.: 1	Bairro: JO. TRUSSARDI	Cidade: SÃO PAULO - SP	CEP: 05618-060					
DADOS DO TERRENO									
Área do Terreno: 450,00	Testada Principal: 15,00	Testada Taxa: 0,00	Vir.Venal Territorial: 16.519,50	Vir Venal Predial: 0,00					
Incêndio:		Localização: THERMAS S BARBAI	Valor Venal Imóvel: 16.519,50	Vir Venal Tributavel: 16.519,50					
Tombo [Decreto]:	Tombo [Motivo]:								
Testadas Secundárias	Face	Logradouro							
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO									
Característica do Terreno	Item da Característica do Terreno								
LOCALIZAÇÃO FÍSICA (SITUAÇÃO)	UMA FRENTE								
SITUAÇÃO DO SOLO	FIRME								
TOPOGRAFIA (PERFIL)	PLANO								
PATRIMÔNIO	PARTICULAR								
REGIME DE UTILIZAÇÃO	TERRENO VAGO								
SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO (OCUPAÇÃO)	NÃO EDIFICADO								
DADOS EDIFICADOS									
Área Edif. Principal? Tipo [Construção]	Item [Construção]	Conservação	Categoria	Data Edit.	Característica da Edificação	Item da Característica da Edificação			
Total Edif. m²	m²								
Total de Imóveis Listados: 1									

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:

- Roberto Secco Junior
Subgerente de vendas
CPF- 420.807.568-69
- Adriana Nunes da Silva
Gerente Atendimento – SAC
CPF-293.243.248-61
- 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\$ 98.000,00 (Noventa e oito 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 09 da quadra HL, localizado na Rua 559, s/n, considerando sua condição na data da vistoria e de acordo com as especificações citadas no presente laudo, e de **R\$ 98.000,00 (noventa e oito 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\$ 78.000,00**(setenta e oito mil) reais a curto prazo e
- **R\$ 120.000,00**(cento e vinte 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\$ 98.000,00** (noventa e oito mil) reais.

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

- 1 LOCALIZAÇÃO NA MAQUETE - LOTE Nº 09 - QUADRA HL - RUA 559, S/Nº





Júlio César de Oliveira

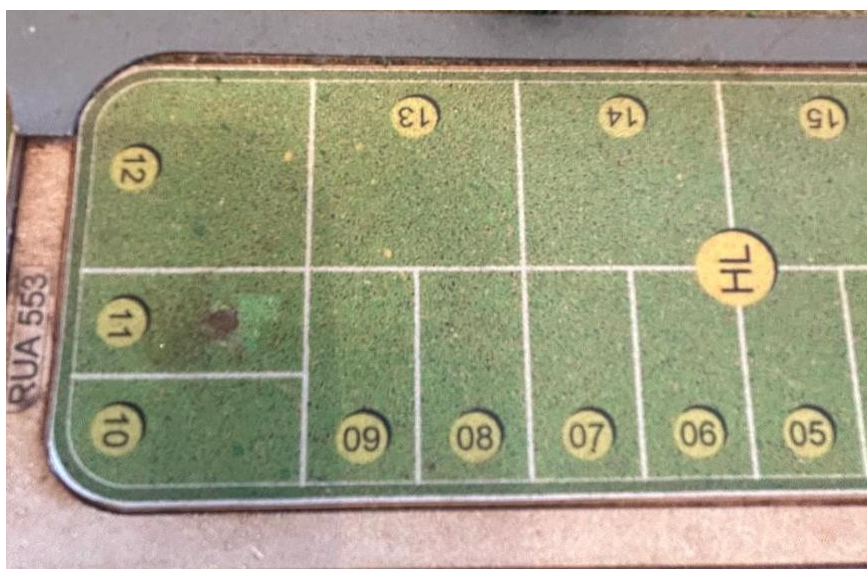
Consultor imobiliário - Perito Avaliador





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2 VISTA DE FRENTE - LOTE Nº 09 - QUADRA HL - RUA 559, S/Nº



3 VISTA LADO ESQUERDO - LOTE Nº 09 - QUADRA HL - RUA 559, S/Nº





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

4 VISTA LADO DIREITO - LOTE Nº 09 - QUADRA HL - RUA 559, S/Nº



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.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Identificação Profissional:



7 TERMO DE ENCERRAMENTO

O perito dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 13 (TREZE) folhas, impressas em apenas um laudo, estando as mesmas numeradas e a última datada e assinada.

Piraju SP, 20 de outubro de 2.025.

Júlio César de Oliveira

Perito Avaliador Judicial

CRECI:203826-F

CNAI:30106