

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

RUA OLÍMPIO PAVAN, Nº 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**MANDADO – FOLHA DE ROSTO- Processo Digital**

Processo Digital nº: **0001435-18.2025.8.26.0136**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
 Requerente **Roht Fundo de Investimento Imobiliário**
 Requerido **Alana Gonçalves Prates**
 Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**
 Nº do Mandado: **136.2025/008511-2**

Mandado expedido em relação ao (a):

Requerido: ALANA GONÇALVES PRATES, Brasileiro, RG 30.129.964, CPF 28744337809 , com endereço à Lotes 5 e 6, Quadra EM, S/N, Gleba 1, Loteamento Thermas de Santa Ba, CEP 18770-000, Aguas de Santa Barbara - SP

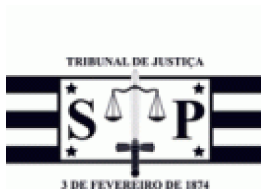
DILIGÊNCIA: Guia nº 8157**- R\$ 111,06**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Danilo Martini De Moraes Ponciano De Paula

Síntese da decisão:

Vistos. Indefiro o pedido de designação de perito judicial para a avaliação dos imóveis objetos do presente incidente, diante do que dispõe o artigo 870, do Código de Processo Civil. Após a parte interessada recolher o necessário, cumpra-se servindo de mandado, devendo o oficial de Justiça atentar-se ao contido no artigo 872 do mesmo diploma legal. Caso seja necessário, somente após a manifestação do oficial de Justiça indicando a necessidade de conhecimento especializado, pertinente o pedido de avaliação por perito avaliador. Orienta-se aos(às) senhores(as) advogados(as), com fundamento no art. 6º do Código de Processo Civil e em observância ao art. 1.197 das Normas da Corregedoria Geral de Justiça, que atentem para a correta categorização das petições protocolizadas nos autos eletrônicos, em conformidade com as especificações técnicas contidas na Resolução nº 551/11, do E. TJSP, evitando-se a utilização de categorias genéricas, tais como petições diversas ou petição intermediária. Ressalta-se que a indicação precisa da natureza da petição contribui significativamente para a adequada filtragem pelo sistema SAJ, promovendo, assim, maior celeridade e eficiência na tramitação processual. Intime(m)-se.

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

RUA OLÍMPIO PAVAN, Nº 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Cerqueira Cesar, 29 de novembro de 2025.

13620250085112

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	0001435-18.2025.8.26.0136
Requerente	Alana Gonçalves Prates

Em Cumprimento ao mandado nº 136.2025/008511-2 AVALIEI o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Lote 05 e 06 - quadra EM - Gleba I			
Bairro:	Santa Bárbara Resort	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF: SP
Matrícula:	21.541 e 21. 542	Área	900 m²	

2. Características do

Data 07/01/2026

Forma	(X) Regular () Irregular () Poligonal () Triangular () Outro:	
Proteção	() Muro () Cerca () Alambrado (x) nenhuma () Outro:	
Topografia	(X) Plana () Ondulada () Aclive () Declive () Outro:	
Solo	() Firme (x) Arenoso () Rochoso () Alagadiço () Outro:	
Recursos	() Pavimentação () Passeio () Guias/sarjetas (x) Rede elétrica (x) Rede de água (x) Ilumin. Pública (x) Coleta lixo (x) Telefone ()	
Sistema Viário	(x) Fácil acesso () Difícil	Proximidade do centro urbano: +/- 15km
Ocupação	(X) Vazio () Proprietário () Inquilino () Empréstimo ()	

3. Características da edificação

Padrão Construção	() Alto	(x) Normal	() Baixo	
Estrutura	() Concreto	() Metálica	(x) Alvenaria	() Madeira
Cobertura	(x) Laje	(x) Telha de barro	() Fibrocimento	() Metálica
Revestimento Fachada	(x) Reboco/Pintura	() Cerâmico	() Mármore/Granito	
Estado de conservação	() Nova	() Regular	(X) Reparos simples	() Reparos Importantes
Idade do imóvel :	Aproximadamente 13 anos		Quantidade de pavimentos:	01
Ocupação	() Posse	(X) Proprietário	() Inquilino	() Empréstimo
Uso do imóvel	(x) Residencial	() Comercial	() Industrial	
OPeças do Imóvel 01	Sala de estar = 01	Quartos = 02	Banheiros = 02	Dependência = 00
	Sala de jantar = 01	Varandas = 02	Cozinha = 01	Área Serviço = 00
	Sala de TV = 01	Escritório = 00	Lavabo = 00	Despensa = 01
	Garagens = 01	Suíte = 02	Sacada = 00	Churrasqueira = 01

Observações

Este auto não é realizado por perito técnico, servindo somente apenas para atestar as condições visuais atuais do imóvel.
Sua respectiva área foi baseada conforme descrito em sua matrícula.
O loteamento está localizado no km 292,6 da Rodovia Castelo Branco, na Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara, no interior de São Paulo.
- projeto urbanístico, com grandes avenidas arborizadas para garantir o contato direto com a natureza;
- 7 milhões de m² de área verde preservada.
- Lagos, ecopistas de 6km com direito ao BIKE CLUB gratuito, parques

infantis, aparelhos de ginastica ao ar livre, lago de pesca, mini golfe, trilha da cachoeira, lagos e trapiche onde é possível praticar stand up paddle (SUP) e canoagem;

- hotel de alto padrão;
- Portaria e vigilância 24h, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme;
- Conta com um complexo de conveniência as margens da Rodovia Castelo Branco, composto por Centro Comercial, Posto de abastecimento e loja de material de construção e plantas ornamentais;

Maiores informações pelo site:
<https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence>
Localização aproximada: -22.793345, -49.281758

4. Parâmetros Valorativos

4.1. Para a presente avaliação adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor do terreno.

4.2. As pesquisas foram realizadas no dia 14 de janeiro de 2026.

4.3. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo, áreas protegidas por leis, ou ônus de qualquer natureza.

Pesquisa de Mercado Terreno	Área (m²)	Preço de venda	Preço do m²
Amostra 1	936	R\$ 110.000	R\$ 117,52
Amostra 2	944	R\$ 110.000	R\$ 116,52
Amostra 3	928	R\$ 70.000	R\$ 75,43
Amostra 4	900	R\$ 100.000	R\$ 111,11
Amostra 5	930	R\$ 84.810	R\$ 91,19

4.4. Para obtermos o preço aproximado do metro quadrado do terreno realizaremos a média aritmética das amostras encontradas.

Valor médio do m² = R\$ 102,35

4.5. Para obtermos seu valor aproximado multiplicaremos o preço médio do metro quadrado pela área do terreno(900m²).

Valor aproximado do Terreno = R\$ 92.115,00

4.6. Utilizamos o **Custo Unitário Básico (CUB)** como método para avaliação do valor da construção multiplicando-se pela área construída.

Área Construída (m ²)	CUB Sindusconsp Dezembro 2025	Preço da Construção
288	R\$ 2.123,87	R\$ 611.674,56

4.7. Para o valor final somamos o valor do terreno com o valor da construção

Valor do Terreno	Valor da Construção	Valor da Avaliação
R\$ 92.115,00	R\$ 611.674,56	R\$ 703.789,56

5. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria acima relatada AVALIO o imóvel, sob lote nº 05 e 06 da quadra EM, gleba I, acima descrito, em R\$ 703.789,56 (setecentos e três mil setecentos e oitenta e nove reais e cinquenta e seis centavos).

Cerqueira César, 14 de janeiro de 2026

Carlos Sérgio Aguilar de Oliveira
Oficial de Justiça
Matrícula 820.151

Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07

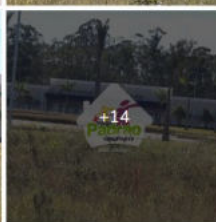


Foto 08



Amostra 01

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-centro-aguas-de-santa-barbara-r-110-mil-cod-6914-1136398893?lis=listing_1100



R\$ 110.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(11) 2451-4 Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais



PROFISSIONAL
Mega Padrao Imoveis...

Na OLX desde outubro de 2022

Águas De Santa Bárbara

Acessar perfil do anunciante

Terreno, Centro, Águas de Santa Bárbara - R\$ 110 mil, Cod: 6914

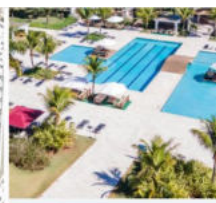
Código do anúncio: 6914

REF BRUNEI ...

Ver descrição completa

Amostra 02

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/santa-barbara-resort-residence-aceita-fin-bancario-1400900521>



R\$ 110.000

Venda

Condomínio R\$ 580 / mês

IPTU R\$ 130

(11) 97174-7 Exibir telefone

Chat

OLX

rubens ghenov30

Último acesso há 1 dia

Na OLX desde março de 2015

Cipava, Osasco - SP

Acessar perfil do anunciante

Santa Barbara Resort Residence - Aceita Fin. Bancário

Lote de 944m² a venda em Quadra FN13 - Santa Barbara Resort Residence - Águas de Santa Bárbara/SP - Vista Permanente, Livre, Frente ao Lago do Trapiche.

Amostra 03

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-no-santa-barbara-resort-residence-1461945272>



R\$ 70.000

Venda

Condomínio R\$ 692 / mês

IPTU R\$ 70

(14) 99627-2 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

Juntos criamos um ambiente mais seguro

PROFISSIONAL
Sidney Stefano

Na OLX desde agosto de 2025

Thermas de Santa Bárbara, Águas de Santa Bárbara - SP

Terreno a venda no Santa Bárbara Resort Residence

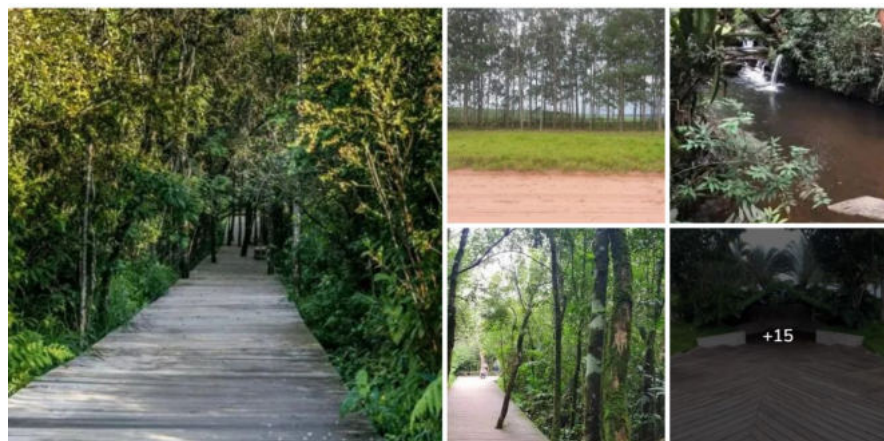
Código do anúncio: te.atea

Terreno plano e pronto para construir, com área de 928 m² (35m x 44m) e posição solar frente leste. Aproximadamente 60 metros do pavimento da ...

Ver descrição completa

Amostra 04

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/aguas-de-santa-barbara-loteamento-condominio-centro-1213041387>



R\$ 100.000

Venda

(67) 3222-5 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

publicidade

PROFISSIONAL
Br Consult Imóveis

Nível Básico Saiba mais

Na OLX desde fevereiro de 2022

Águas De Santa Bárbara

Águas de Santa Bárbara - Loteamento/Condomínio - Centro

Código do anúncio: 126987

Terreno quitado no Thermas de Santa Barbara com 900m² divididos em: 450m²(Terreno) + 450m²(Fundo área verde. Pode usar, não pode desmatar)...

Ver descrição completa

Amostra 05

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-em-condominio-em-ll11-e-gp-gia-santa-barbara-resort-residence-aguas-de-santa-barb-1465446424>



R\$ 84.810

Venda

Condomínio R\$ 1

IPTU R

(11) 4580- Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

OLX

PROFISSIONAL
NEWCORE Newcore

Nível Básico Saiba m

Na OLX desde março de 2022

Lote em condomínio em LL11 e GP Gla - Santa Barbara Resort Residence - Águas de Santa Bár

Código do anúncio: 385227G

Lote em condomínio no 399,00 a venda em LL11 e GP Gla - Santa Barbara Resort Residence - Águas de Santa Bárbara/SP

Lote 930m, ao lado do SPA, vista maravilhosa, area nobre do loteamento.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR****FORO DE CERQUEIRA CÉSAR****2ª VARA**

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14) 2174-1151, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0001435-18.2025.8.26.0136**
Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
Requerente: **Roht Fundo de Investimento Imobiliário**
Requerido: **Alana Gonçalves Prates**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Carlos Sergio Aguilar De Oliveira (24957)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 136.2025/008511-2 dirigi-me ao(s) endereço(s) indicado(s), onde procedi à Avaliação, conforme auto anexo.

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 15 de janeiro de 2026.

Diligência recolhida
Guia nº 8157