

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS/MG**

**Processo nº 5006460-10.2022.8.13.0518**

**RAFAEL MORAES COLETTI**, já qualificado nos autos do cumprimento de sentença em epígrafe, em que figura no polo passivo **INCLOTURB INCORPORADORA LOTEADORA URBANIZA LTDA. – ME**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

***I – DA UTILIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO JÁ REALIZADA NOS AUTOS COMO  
PARÂMETRO***

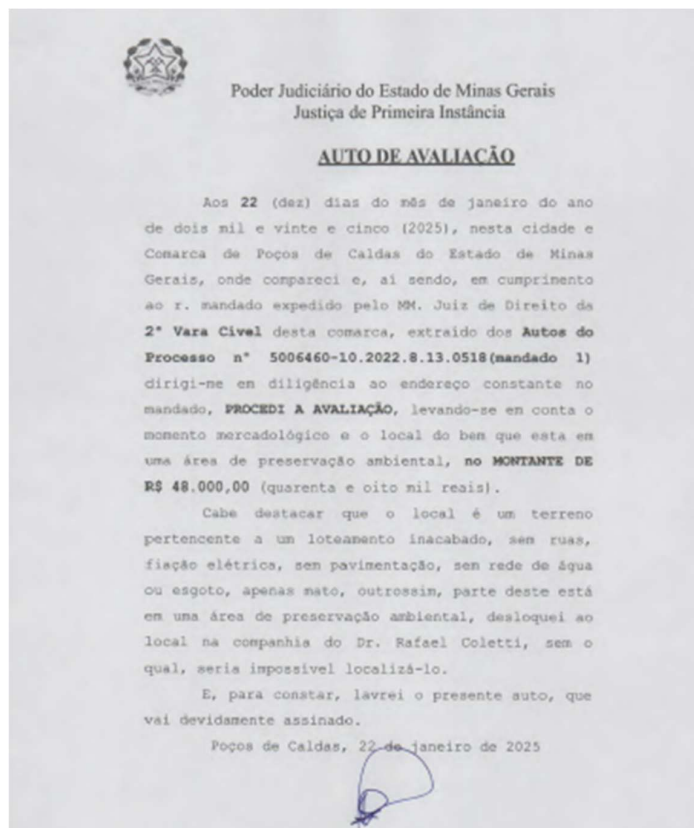
Consta dos autos que o lote de terreno nº 01, da quadra I, do Loteamento Chácara Praia do Sol, foi devidamente avaliado por Oficial de Justiça Avaliador em ID 10377548153, tendo sido atribuído ao bem o valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), referido imóvel possui área total de 500,00 m², observe:

SÃO PAULO – SP  
Alameda Santos, 2313, 8º andar  
01419-101

POÇOS DE CALDAS - MG  
Rua Barão do Campo Místico, 50, cj.109  
37701-039

coletti@colettiadvocacia.com.br  
www.colettiadvocacia.com.br  
Tel.: (55 11) 9 9157-1711 / (55 35) 9 9140-1690 / (55 11) 3297-3022





De outro lado, o imóvel objeto da presente avaliação, qual seja, **o lote nº 09, da quadra I, possui área de 450,00 m², estando inserido no mesmo loteamento, na mesma quadra e submetido às mesmas condições urbanísticas e mercadológicas.**

Diante da evidente similitude entre os bens, que são no mesmo loteamento mostra-se plenamente adequada a utilização da avaliação já realizada

SÃO PAULO – SP  
Alameda Santos, 2313, 8º andar  
01419-101

POÇOS DE CALDAS - MG  
Rua Barão do Campo Místico, 50, cj.109  
37701-039

coletti@colettiadvocacia.com.br  
**www.colettiadvocacia.com.br**  
Tel.: (55 11) 9 9157-1711 / (55 35) 9 9140-1690 / (55 11) 3297-3022



como parâmetro objetivo de aferição de valor, especialmente por ter sido realizada por auxiliar da Justiça.

## ***II – DO CRITÉRIO OBJETIVO DE EQUIVALÊNCIA PELO METRO QUADRADO***

A partir da avaliação do imóvel paradigma, extrai-se o valor unitário do metro quadrado:

$$\text{R\$ 48.000,00} \div 500 \text{ m}^2 = \text{R\$ 96,00/m}^2$$

Aplicando-se tal valor ao imóvel objeto da presente avaliação:

$$450 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 96,00/m}^2 = \text{R\$ 43.200,00}$$

**Assim, o valor estimado do lote nº 09, da quadra I corresponde a R\$ 43.200,00 (quarenta e três mil e duzentos reais).**

SÃO PAULO – SP  
Alameda Santos, 2313, 8º andar  
01419-101

POÇOS DE CALDAS - MG  
Rua Barão do Campo Místico, 50, cj.109  
37701-039

coletti@colettiadvocacia.com.br  
www.colettiadvocacia.com.br  
Tel.: (55 11) 9 9157-1711 / (55 35) 9 9140-1690 / (55 11) 3297-3022

