

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	0071067-80.2004.8.26.0100 (precatória)
Requerente	Marcos Alvarez Couto
Requerido	Marina Bomfim Pozzani

Em Cumprimento ao mandado nº 13028-1, **AVALIEI** o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Rua 331 - Lote 06 - quadra GT - Gleba I				
Bairro:	Santa Bárbara Resort	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF:	SP
Matrícula:	Não juntada	Área	450 m ²		

2. Características

Data 13/03/2020

Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> Poligonal <input type="checkbox"/> Triangular <input type="checkbox"/> Outro:				
Vegetação	<input checked="" type="checkbox"/> Mato <input type="checkbox"/> Pomar <input type="checkbox"/> Pasto <input type="checkbox"/> Lavoura <input type="checkbox"/> Outro:				
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro <input type="checkbox"/> Cerca <input type="checkbox"/> Alambrado <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma <input type="checkbox"/> Outro:				
Topografia	<input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input checked="" type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Outro:				
Solo	<input type="checkbox"/> Firme <input checked="" type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/> Outro:				
Recursos	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Passeio <input type="checkbox"/> Guias/sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Rede de água <input checked="" type="checkbox"/> Ilumin. Pública <input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Rede esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo				
Sistema Viário	<input checked="" type="checkbox"/> Fácil acesso <input type="checkbox"/> Difícil acesso	Proximidade do centro urbano: +/- 15km			
Ocupação	<input checked="" type="checkbox"/> Vazio <input type="checkbox"/> Proprietário <input type="checkbox"/> Inquilino <input type="checkbox"/> Empréstimo <input type="checkbox"/> Arrendamento				
Observações	<p>Este auto não é realizado por perito técnico, servindo somente apenas para atestar as condições visuais atuais do imóvel.</p> <p>Sua respectiva área foi baseada conforme descrito em sua matrícula.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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°48'22.3"S 49°17'01.4"W

3. Parâmetros Valorativos

- 3.1. Para a presente avaliação adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor.
- 3.2. As pesquisas foram realizadas no dia 16 de março de 2020.
- 3.3. 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	Área (m ²)	Preço de venda	Preço do m ²
Amostra 1*	450	R\$ 80.000,00	R\$ 177,00
Amostra 2**	450	R\$ 50.000,00	R\$ 111,00
Amostra 3***	450	R\$ 70.000,00	R\$ 155,00
Amostra 4****	450	R\$ 75.000,00	R\$ 167,00
Amostra 5*****	450	R\$ 55.000,00	R\$ 122,00

*<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-728537153> - consultado em 16/03/2020.

**<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-thermas-de-santa-barbara-724639330> - consultado em 16/03/2020.

***<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-no-resort-residencial-aguas-de-santa-barbara-724507599> - consultado em 16/03/2020.

****<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-450-m2-cond-fechado-santa-barbara-resort-e-residence-724397951> - consultado em 16/03/2020.

***** <https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-resort-residence-santa-barbara-722863120> - consultado em 16/03/2020.

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

Valor médio do m ² =	R\$ 146,40
---------------------------------	------------

- 3.5. Para obtermos seu valor aproximado multiplicaremos o preço médio do metro quadrado pela área do imóvel.

Valor aproximado do imóvel =	R\$ 65.880,00
------------------------------	---------------



4. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria, AVALIO o bem imóvel acima descrito em R\$ 65.880,00 (sessenta e cinco mil oitocentos e oitenta reais).

Cerqueira César, 16 de março de 2020

Carlos Sérgio Aguilar de Oliveira
Oficial de Justiça
Matrícula 820.151
(Assinado digitalmente)

Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

