

## AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	1016014-09.2018.8.26.0100 (precatória)
Requerente	Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda
Requerido	Moises Alves Medeiros

Em Cumprimento ao mandado nº 3288-0, **AVALIEI** o seguinte imóvel:

### 1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Rua 331 - Lote 25 - quadra GK - Gleba I				
Bairro:	Santa Bárbara Resort	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF:	SP
Matrícula:	Não juntada	Área	170 m <sup>2</sup>		

### 2. Características

	Data	13/03/2020
Forma	( <input checked="" type="checkbox"/> ) Regular ( ) Irregular ( ) Poligonal ( ) Triangular ( ) Outro:	
Vegetação	(X) Mato ( ) Pomar ( ) Pasto ( ) Lavoura ( ) Outro:	
Proteção	( ) Muro ( ) Cerca ( ) Alambrado ( <input checked="" type="checkbox"/> ) nenhuma ( ) Outro:	
Topografia	( ) Plana ( ) Ondulada ( ) Aclive ( <input checked="" type="checkbox"/> ) Declive ( ) Outro:	
Solo	( ) Firme ( <input checked="" type="checkbox"/> ) Arenoso ( ) Rochoso ( ) Alagadiço ( ) Outro:	
Recursos	(X) Pavimentação ( ) Passeio ( ) 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 ( ) Rede esgoto ( <input checked="" type="checkbox"/> ) Coleta lixo	
Sistema Viário	( <input checked="" type="checkbox"/> ) Fácil acesso ( ) Difícil acesso	Proximidade do centro urbano: +/- 15km
Ocupação	( <input checked="" type="checkbox"/> ) Vazio ( ) Proprietário ( ) Inquilino ( ) Empréstimo ( ) 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"> <li>- projeto urbanístico, com grandes avenidas arborizadas para garantir o contato direto com a natureza;</li> <li>- 7 milhões de m<sup>2</sup> de área verde preservada.</li> <li>- 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;</li> <li>- hotel de alto padrão;</li> <li>- Portaria e vigilância 24h, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme;</li> <li>- 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;</li> </ul>	

Maiores informações pelo site: <a href="https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence">https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence</a> Localização aproximada: 22°47'54.7"S 49°17'34.3"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 21 de julho 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 <sup>2</sup> )	Preço de venda	Preço do m <sup>2</sup>
Amostra 1*	600	R\$ 40.000,00	R\$ 67,00
Amostra 2**	450	R\$ 30.000,00	R\$ 67,00
Amostra 3***	450	R\$ 45.000,00	R\$ 100,00
Amostra 4****	450	R\$ 55.000,00	R\$ 122,00
Amostra 5*****	433	R\$ 60.000,00	R\$ 139,00

\*<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/casa-interior-de-sp-terreno-em-condominio-fechado-755808057> - consultado em 21/07/2020.

\*\*<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/vendo-755005740> - consultado em 21/07/2020.

\*\*\*<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-450-m2-santa-barbara-resort-residencial-750068311> - consultado em 21/07/2020.

\*\*\*\*<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-em-condominio-748080134> - consultado em 21/07/2020.

\*\*\*\*\* <https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-no-resort-residence-aguas-de-santa-barbara-otimo-preco-752382799> - consultado em 21/07/2020.

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

Valor médio do m <sup>2</sup> =	R\$ 99,00
---------------------------------	-----------

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

Valor aproximado do imóvel =	R\$ 16.830,00
------------------------------	---------------



**4. Avaliação**

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria, AVALIO o bem imóvel acima descrito em R\$ 16.830,00 (dezesseis mil oitocentos e trinta reais).

Cerqueira César, 21 de julho de 2020

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

Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

