

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 14 dias do mês de dezembro de 2022, no Loteamento Thermas de Santa Bárbara Gleba I, Águas de Santa Bárbara/SP, em cumprimento ao mandado de nº 5690-4, procedi à avaliação do bem a seguir descrito, nos termos a seguir:

### 1- Objeto:

Um lote de terreno sob nº 05 (cinco) da quadra "NR", do loteamento denominado THERMAS DE STA BARBARA – GLEBA I, situado na zona urbana do município de Águas de Santa Bárbara, Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, de forma irregular, com a área de 600,00 metros quadrados, com as seguintes confrontações:- frente 20,00 metros com a rua 281; fundos 20,00 metros com o lote 14,15; esquerda 30,00 metros com o lote 06; direita 30,00 metros com o lote 04.

### 2- Metodologia:

Não é possível adotar metodologia ou padrões nos moldes da Agência Brasileira de Normas Técnicas, uma vez que este profissional não possui qualificação técnica para tanto, de modo que a estimativa de preço baseia-se tão somente na coleta de anúncios na *Internet* ou junto a corretores locais, dos quais se extrai a valoração através de média simples.

Em que pese a falta de apuro técnico, é possível afirmar que tal metodologia reflete a realidade mercadológica local, mormente em se tratando de lotes de terreno relativamente padronizados em um condomínio fechado, cuja infraestrutura está disposta indistintamente aos condôminos.

Eventuais e inevitáveis peculiaridades só poderão ser valoradas por profissional *expert*.

### 3- Avaliação:

Seguindo a premissa acima, foram coletados três anúncios com preços distintos para imóveis de natureza similar ao bem avaliado. O primeiro foi obtido junto a corretores dentro do próprio condomínio, que possui uma imobiliária local. Dentre os anúncios coletados, este apresentou o maior valor (R\$ 82.500,00), porém, com diversas opções de pagamento e parcelamento em até 120 partes.

Os demais anúncios foram coletados junto ao *site* Mercado Livre ([www.mercadolivre.com.br](http://www.mercadolivre.com.br)), portal de comércio eletrônico reconhecido nacionalmente, onde pessoas físicas e jurídicas expõem produtos à venda.

Ali não foi encontrado nenhum anúncio com valor superior ao encontrado no reclame obtido junto aos corretores do Condomínio.

O menor valor obtido foi de R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais) para um lote de terreno com características idênticas ao objeto da avaliação. Em outro anúncio aleatório, foi encontrado o valor de R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Reais) para um lote de terreno com características bastante similares.

Desta forma, por média aritmética simples, é possível encontrar o valor aproximado de R\$ 49.000,00 (Quarenta e nove mil Reais), que adoto a título de estimativa.

Cerqueira César, d.s.  
mael  
Rita Janete de Souza Castagnaro  
Of. Justiça