



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR
1ª VARA

Rua Olimpio Pavan, 355, centro - CEP 18760-000, Fone: 14 - 37141014,
 Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

AUTO DE AVALIAÇÃO/ESTIMATIVA DE PREÇO

1. Descrição do bem a ser avaliado

O bem a ser avaliado trata-se de um lote de terreno sob número 09 (nove), da quadra JE, do loteamento denominado Thermas de Santa Bárbara Gleba II, situado na zona rural do município de Águas de Santa Bárbara/SP, de forma poligonal irregular, com área de 990,60 metros quadrados.

O Condomínio Thermas de Santa Bárbara Resort Residence encontra-se às margens da rodovia Castelo Branco, a aproximadamente 15 minutos do centro de Águas de Santa Bárbara/SP. Possui portaria e vigilância 24 horas. No empreendimento existem diversos clubes e outros atrativos de veraneio. Entretanto, a vacância de imóveis é considerável. O bem a ser avaliado encontra-se em área relativamente "nobre" dentro do condomínio.

Este Oficial desconhece a existência de registro de ônus sobre o imóvel (penhora, hipoteca, etc), bem como desconhece a existência de débitos de taxa condominial ou junto aos órgãos públicos. Eventuais interessados devem verificar a existência de tais débitos.

1. Da metodologia de avaliação:

Infelizmente, o mercado imobiliário local é precário. Não há periódicos ou publicações sobre a venda de imóveis. Os corretores do município não se dispõem a auxiliar graciosamente. Em pesquisas na internet, é possível encontrar diversos imóveis no condomínio Thermas de Santa Bárbara Resort Residence. Todavia, há de se considerar que são muitos os tamanhos e as localizações, o que altera substancialmente o preço e não permite uma análise comparativa precisa.

No próprio empreendimento há um ponto de venda de imóveis e, segundo corretores locais, os lotes de terreno são negociados a partir de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil Reais). Na região específica onde o bem se encontra, estima-se que o metro quadrado seja comercializado a R\$ 120,00 (cento e vinte Reais).

Assim, segundo esta estimativa, o imóvel poderia ser avaliado em R\$ 118.872,00 (cento e dezoito mil, oitocentos e setenta e dois Reais).

Porém, há de se considerar a existência de uma razoável margem de manobra/negociação, uma vez que, como já foi dito, há grande oferta de lotes de terreno no local e a procura parece não sobrepujar a demanda. Outrossim, deve pesar na balança a natureza veranista do empreendimento, que, em épocas quentes, vê aumentar a negociação de imóveis e no frio, a inevitável queda.

Destarte, creio que um abatimento de cerca de 15% sobre o valor estimado trará o preço do imóvel bem próximo à realidade praticada pelo mercado. Isto porque a redução de 5% é razoável em qualquer negociação de imóveis mas, no caso em questão, levando-se em consideração a ampla oferta e o pequeno fluxo de negócios, é mais justo que se abata 15%.

É preciso ressaltar que o Oficial de Justiça não conta com qualificação técnica para a realização de avaliações. No caso em questão, sequer pode contar com o assessoramento de profissional da área. Assim, resta emitir apenas uma estimativa, calcada na experiência diária e nos preços praticados no local.

1. Da metodologia de avaliação:

Por tudo que foi dito, estimo o imóvel em R\$ 101.050,00(cento e um mil e cinquenta Reais).