



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Jequié

Central de Cumprimento de Mandados

Praça Duque de Caxias, s/n, Jequiezinho – CEP 45200-000, Fone:
(73) 3527-8327, Jequié-BA – E-mail: cmjequié@tjba.jus.ba.

Laudo Técnico de Avaliação Imóvel Urbano Área de Terras

Eu, Idael Oliveira dos Santos, Oficial AVALIADOR, desta Comarca de Jequié, Estado Federado da Bahia, na forma da Lei e em cumprimento aos Mandados de Acompanhamento/Avaliação nº 40729618, de Ordem da Exma. Senhora Doutora Juíza de Direito Titular da 3ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Jequié, nos autos do processo nº 0500517-44.2013.8.05.0141, avaliei o seguinte bem:

Objetivo

Avaliar área de terras, situado na Rua Antônio Orrico, Bairro São José, nesta cidade, com 10 metros de frente, 10 metros de fundo e 25,80 metros de ambos os lados. Matrícula imobiliária no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jequié nº 26.396, livro 2-BV, com "GRAVAMES".

1 – Vistoria

- Caracterização da Região

- a) **Região** – Plana, solo com ocupação mista, residencial e comércio, predominante residencial.
- b) **Melhoramentos públicos existentes** – Energia elétrica, telefone, rede viária, pavimentação, água, esgoto e rede pluvial.
- c) **Serviços comunitários** – Transporte interativo, ensino e cultura, comércio, segurança e saúde.
- d) **Potencial de Utilização** - A utilização atende parcialmente a Lei Complementar Municipal nº 002/2007, que institui o código de ordenamento do uso e ocupação do solo e de obras e edificações no município de Jequié.

Caracterização do Terreno

- a) **Caracterização física** – Terreno em active, com uma área escavada plana na frente, solo firme/cascalhado.
- b) **Acessos** – Os acessos são pavimentados.
- c) **Utilização** – A utilização atual atende em parte a Lei Complementar Municipal nº 002/2007, que institui o código de ordenamento do uso e ocupação do solo e de obras e edificações no município de Jequié.
- d) **Descrição do Terreno** – O terreno tem 258,00 m² (duzentos e cinquenta e oito metros quadrados), com as mesmas medidas descritas na ficha da matrícula imobiliária 26.396 e ficha de cadastro do Município de Jequié nº 01010540166001. Os confrontantes – à esquerda com quem de direito, e direita com o logradouro subida do Viveiro I e frente com a Rua Antônio Orrico. Sobre o terreno tem edificações sem averbação no Cartório de Imóveis da Comarca e ausência de registro na Prefeitura de Jequié, onde funciona comércio de Serralharia e Borracharia, conforme apuração no local em demonstrado através de fotos do local anexas.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Jequié

Central de Cumprimento de Mandados

Praça Duque de Caxias, s/n, Jequiezinho – CEP 45200-000, Fone:
(73) 3527-8327, Jequié-BA – E-mail: cmjequié@tjba.jus.ba.

DADOS PARA A AVALIAÇÃO

Para avaliação do imóvel, adotou-se o MÉTODO COMPARATIVO, por ser usualmente adotado em nosso meio, que consiste em considerar a área total do terreno e montante unitário financeiro por metro quadrado do terreno e bem como área total construída e custo estimado de construção, considerando a depreciação de ordem física como função linear da idade da edificação, com variação uniforme ao longo da vida útil.

Para utilização da fórmula, considerou-se a seguinte nomenclatura:

- TERRENO:**
- (AT) Área Total 258,00 m²
 - (VU) Valor Unitário (m²) R\$ 445,74
 - **(VTT) Valor Total R\$ 115.000,00**

(AT x VU)

Pelas considerações e cálculos obtidos neste laudo, chegou-se à conclusão de que o valor avaliado para a citada área de terras é de **R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)**.

E nada mais tendo a avaliar, encerrei o expediente, com descrição do valor supra, para efeito avaliatório do valor venal do bem.
Jequié, 08 de julho de 2024.

IDAEL OLIVEIRA DOS SANTOS

Oficial AVALIADOR

Assinado eletronicamente

