



CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE MANDADOS JUDICIAIS
CEMAN – Central de Mandados de Itabuna

2ª Vara dos Sistemas dos Juizados – Itabuna (Matutino) - PROJUDI

Processo nº 0009898-42.2021.8.05.1113

Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença

AÇÃO: Execução

Requerente: Luciano Robson Rodrigues Veiga

Requerido: Gildo Barbosa Andrade

Oficial de Justiça Avaliador: Erivaldo Reis dos Santos

AUTO DE AVALIAÇÃO

Data da realização da inspeção/verificação/constatação: 21/08/2024.

Diligência: Em cumprimento ao Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação, extraído dos autos em epígrafe, diligenciei na data supra e procedi com a vistoria/coleta de dados no imóvel cujo endereço consta no Mandado e, dando continuidade ao cumprimento da ordem judicial, passo a promover a avaliação do seguinte bem:

1 DO IMÓVEL:

Endereço/localização: Apartamento residencial localizado na rua Vinte e Cinco de Dezembro, nº 165, Bloco F, apto. 204, Condomínio Village Maria Isabel, bairro São Caetano, CEP 45.607-058, Itabuna-BA.

Cadastro Municipal 60.517 e Matrícula CRI¹ de nº 6.891 (Livro 2, Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/Bahia), consignado no EVENTO² 254 do processo.

1.2 DAS DIMENSÕES E DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA

Área construída: 74,50 m²

Sala, circulação, dois quartos, sanitário social, cozinha, quarto e sanitário de empregada e área de serviço (estacionamento/garagem coletivo).

Na verificação *in loco*³ constatou-se que o abastecimento de água encontra-se ativo/regular

¹ Cartório de Registro de Imóveis que possui atuação segundo o Distrito definido pela Municipalidade ao imóvel.

² Ao inserir um documento no PROJUDI (Processo Judicial Digital), este recebe um número identificador (EVENTO), que não se repete no Sistema. Fazendo uma analogia com o processo físico, o número do EVENTO assemelha-se à numeração das folhas dos autos, que permite referenciar um documento.

³ É uma expressão em latim que significa “no lugar”. No campo jurídico, este termo é frequentemente usado para descrever ações, inspeções ou investigações realizadas “no local” onde ocorreu um evento ou situação em questão. Pode ser referente a uma variedade de situações, como um local de crime, um local de acidente, uma propriedade disputada em um caso de direito imobiliário, dentre outros.

(fornecedor: EMBASA); existe um único hidrômetro para todo o condomínio, sendo que o valor total do consumo é rateado entre os condôminos junto com as taxas condominiais.

Quanto ao consumo de energia elétrica, existe um medidor individualizado para cada apartamento; o fornecimento de energia encontra-se regular/ativo (fornecedor: COELBA).

1.3 CARACTERÍSTICAS:

1.3.1 Classificação: Imóvel urbano, residencial, habitável, em bom estado de conservação. Bairro faz divisa e/ou está próximo aos bairros Pedro Jerônimo, Jardim Vitória, Novo Fonseca, Jaçanã, Sarinha Alcântara, Vila Anália, Fonseca, Vale do Sol.

1.3.2 Aspectos do local de situação do bem: rua asfaltada, trafegável para veículos automotores e bicicletas; logradouro em solo plano e próximo ao canal de esgotos da feira do São Caetano; imóvel com nível de alvenaria rente à rua principal; escoamento/erosão pluvial por meio de erosão em *splash*⁴ e via rede interna (privada) de esgotos e rede pública; região composta por residências, comércios, ruas do quarteirão asfaltadas e/ou em vias de serem beneficiadas.

Infraestrutura urbana: água encanada, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, esgotamento sanitário, iluminação pública, rede de telefone e internet, rede de televisão a cabo, transporte coletivo, serviços de entrega dos Correios (EBCT), etc.

Infraestrutura/órgãos externos: comércio, serviços, escolas, bancos, clínicas, feira livre, igreja, posto de saúde.

Polos valorizantes: próximo a supermercado, farmácia, hortifrúti, padaria, oficina mecânica, ponto de ônibus e mototáxi, açougue, mercearia, distribuidora de bebidas, etc.

Polos desvalorizantes: imóvel localizado a cerca de 15 metros do canal de esgotamento sanitário deficitário, a céu aberto (presença de roedores, insetos e odor desagradável); próximo à feira livre onde há acúmulo, resto de mercadorias perecíveis pelas calçadas, o que gera presença de pequenos animais/insetos (mosquitos, moscas, ratos, baratas, etc) e mau cheiro.

1.3.3 Acesso: acesso principal pelo bairro São Caetano, via Av. Princesa Isabel, bem como pela Rua da Floresta (tráfego de coletivos urbanos, maior fluxo de pedestres e veículos); acesso secundário pela rua José Bonifácio, tanto vindo da Av. Princesa Isabel como do bairro Pedro Jerônimo.

1.3.4 Aspectos físicos do interior e exterior do imóvel: topografia rente ao nível da rua principal, frente, paredes laterais externas, paredes internas, piso em cerâmica, laje, alvenaria, cômodos e instalações sanitárias em bom estado de conservação. Não foram detectados infiltrações e/ou rachaduras que possam comprometer a estrutura do imóvel.

1.3.5 Benfeitorias: imóvel encontra-se com o mesmo composto interno e externo descrito na matrícula de inteiro teor⁵ quando do registro do bem no CRI. Foi verificada manutenção regular no imóvel: pintura, pequenas e necessárias reformas, limpeza, etc.

⁴ É o efeito gerado pelo impacto das gotas de chuva sobre o solo. Aparentemente simples, esse processo pode ocasionar problemas maiores caso se intensifique pela total ou parcial desagregação das partículas do solo e das rochas.

⁵ A certidão de inteiro teor do imóvel, também chamada de certidão de matrícula ou certidão de registro, nada mais é do que a reprodução fiel da matrícula do imóvel, na qual constam todos os dados a ele inerentes, como: localização, lote, quadra, nome do proprietário atual, datas dos registros e averbações, transferência de titularidade, benfeitorias, fusões, incorporações, ações judiciais, etc.

2 FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO: (amostragem)



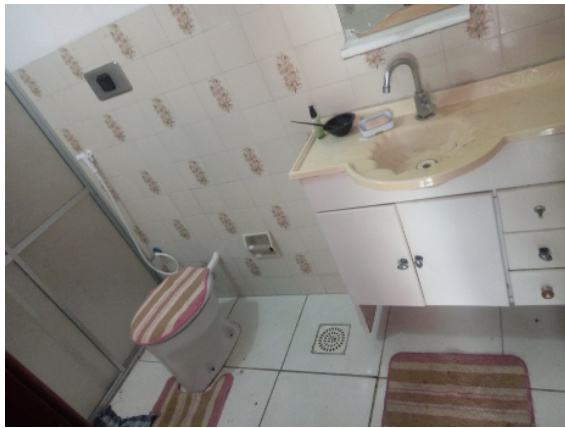
Frente (entrada do apartamento)



Sala, cozinha e área de circulação



2 Quartos



2 Banheiros



Área de serviço e despensa (antigo "quarto de empregada")
Comprovante de residência/conta de energia

3 CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

Utilizou-se para aferição dos valores/avaliação, pesquisa/comparativo preço de mercado⁶, levando em consideração também a localização do imóvel, seu atual estado de conservação, tipo de terreno/logradouro, suas instalações, tamanho, suas características específicas, como número de quartos, banheiros, varanda, garagem, vista, acesso aos serviços básicos e essenciais, segurança, aproveitamento, destinação, vizinhança, antiguidade/aspectos da construção, variáveis qualitativas e quantitativas, padrão de acabamento, características/estrutura da microrregião urbana, polos valorizantes e desvalorizantes, dentre outros.

4 COMPARATIVO DE PREÇOS PRATICADOS

4.1 DAS PESQUISAS DE MERCADO:

 <p>R\$ 160.000,00</p> <p>Descrição: apartamento com 2 quartos, 2 banheiros, cozinha, 1 vaga de garagem (condomínio fechado).</p> <p>Bairro: São Caetano (Tv. Floresta)</p>	 <p>R\$ 130.000,00</p> <p>Descrição: apartamento com 1 quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.</p> <p>Bairro: São Caetano (Av. Manoel Souza Chaves)</p>	 <p>R\$ 125.000,00</p> <p>Descrição: apto no 3º andar, com 2 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, piscina, circulação, varanda, área de serviços e 1 vaga de garagem coletiva (condomínio fechado).</p> <p>Bairro: divisa São Pedro/Daniel Gomes (Cond. Aurora)</p>
Código do anunciante: 164 Cód. no Zap: 27173008983	Código do anunciante: 12905 Cód. no Zap: 2711866671	Código do anunciante: 7843 Cód. no Zap: 2552606619
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-administracao-sao-caetano-itabuna-ba-60m2-id-2717308983/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-sao-caetano-itabuna-ba-70m2-id-2711866671/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-sao-pedro-itabuna-ba-70m2-id-2552606619/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto
Data da pesquisa: 19/08/2024	Data da pesquisa: 19/08/2024	Data da pesquisa: 19/08/2024
Área construída: 60 m ²	Área construída: 70 m ²	Área: 70 m ²

⁶ Método utilizado para avaliar imóveis residenciais e comerciais e se baseia na comparação do imóvel a ser avaliado com outros imóveis semelhantes que foram vendidos recentemente na mesma região.

5 DA AVALIAÇÃO (valores em REAL⁷ – R\$)

Em face do presente Auto de Avaliação e tudo o que nele consta, **AVALIO** o imóvel de Matrícula 6.891 e cadastro municipal 60.517, em obediência ao quanto disposto no Mandado de Avaliação e na Decisão Judicial de EVENTO 258, em 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

O referido é verdade e dou fé pública.

Itabuna, 21 de agosto de 2024.

Erivaldo Reis dos Santos - Oficial de Justiça Avaliador – Matrícula TJBA nº 807783-5

(Documento assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 11.419/06)

⁷O Real, (ISO 4217: BRL, abreviado como R\$) oficialmente Real Brasileiro, é a moeda corrente oficial do Brasil. Após sucessivas trocas monetárias, o Brasil adotou o real em 1 de julho de 1994, que, aliado à drástica queda das taxas de inflação, constituiu uma moeda estável para o país.