



2ª Vara do Sistema dos Juizados – Itabuna (MAT) - PROJUDI

Processo nº 0005439-94.2021.8.05.0113

Classe/Assunto: Ação de Execução (Taxas Condominiais)

Exequente: Condomínio Residencial Aurora

Executado: Eliakim Araújo Aranha

Oficial de Justiça Avaliador: Erivaldo Reis dos Santos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da realização da inspeção: 20 de setembro de 2022.

Diligência: Em cumprimento ao Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos autos em epígrafe, procedi a vistoria no endereço do imóvel e passo a proceder a avaliação do seguinte bem:

1 DO IMÓVEL:

Endereço/localização: Apartamento 103 (1º andar), Bloco/Edifício 24, na Rua Josefa Soares, nº 1.349, Residencial Aurora, Etapa II, bairro Daniel Gomes, Itabuna-BA.

Inscrição Imobiliária nº 01.04.655.0473.007 e Matrícula CRI nº 16.852 (28/04/2021, Ficha nº 001) - (Evento 122 dos autos/PROJUDI).

1.2 CARACTERÍSTICAS:

1.2.1 Classificação: Imóvel urbano, conjunto habitacional, apartamento, habitável, em bom estado de conservação. Divisa e/ou próximo aos bairros São Pedro, São Judas, Maria Pinheiro, Zizo, Pedro Gerônimo.

1.2.2 Aspectos do local de situação do bem: acesso ao imóvel (condomínio) pelo bairro São Pedro via logradouro de asfalto, e acesso pelo bairro Daniel Gomes via logradouro de chão (cascalho); local trafegável para veículos automotores e bicicletas; rua em sentido plano, sem aclives ou declives e escoamento/erosão pluvial por meio de erosão em *splash* e via rede interna (privada) de esgotos e rede pública; região composta por residências, comércios, ruas do quarteirão asfaltadas.

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

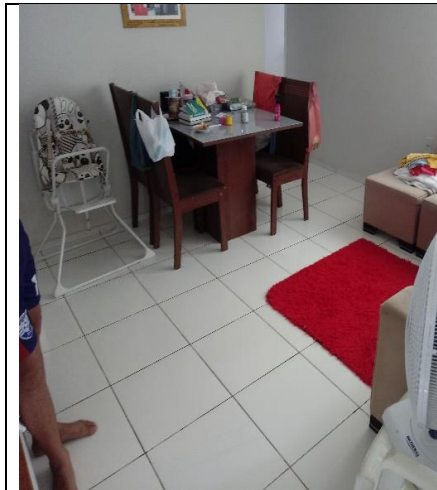
Infraestrutura/órgãos externos: comércio, serviços, escola, praça, posto policial, posto de saúde. Polos valorizantes: supermercado, farmácia, padaria, ponto de ônibus, mercearia, clubes, etc.

1.2.3 Acesso: acesso principal pela Av. Pedro Jorge (tráfego de coletivos urbanos), a qual é asfaltada, de maior fluxo de pedestres e veículos. Acesso secundário pela Rua Josefa Soares, a qual é de "terra batida coberta por cascalho", de médio fluxo de veículos e pedestres.

1.2.4 Aspectos físicos do interior e exterior do imóvel: topografia dentro do nível da rua principal (condomínio); frente, paredes laterais externas, paredes internas, laje, alvenaria e instalações sanitárias em bom estado de conservação. Presença de piso solto (cerâmica), em face de esquecimento de torneira d'água aberta durante a ausência dos moradores.

1.2.5 Benfeitorias: verificada apenas manutenção regular após aquisição do imóvel: pintura, pequenas e necessárias reformas, limpeza, etc.

2 FOTOS DO IMÓVEL: (amostragem)



Sala de estar



Área de circulação



Vista aérea



Portaria



Banheiro/Sanitário social



Quarto



Cozinha



Área de uso comum: deck com piscina



Vista frontal dos apartamentos

3 CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

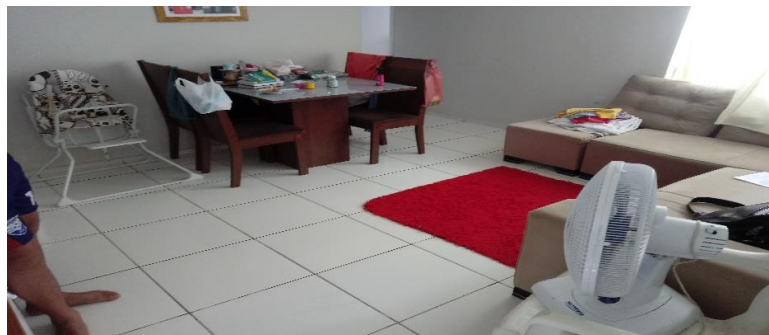
Utilizou-se para aferição dos valores/avaliação, pesquisa/comparativo preço de mercado, levando em consideração também a localização do imóvel, seu atual estado de conservação, tipo de terreno/logradouro, acesso aos serviços básicos e essenciais, segurança, aproveitamento, destinação, vizinhança, antiguidade/aspectos 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\$ 100.000,00</p>	<p>R\$ 115.000,00</p>	<p>R\$ 140.000,00</p>
<p>1º andar: 2 quartos, suíte, circulação, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.</p>	<p>2º andar: 2 quartos, suíte, banheiro social, sala, cozinha, circulação, área de serviço e uma vaga de garagem.</p>	<p>1º andar: 2 quartos, suíte, banheiro social, sala, sanitário, cozinha, circulação, área de serviço e uma vaga de garagem.</p>
<p>Endereço: Residencial Aurora (Daniel Gomes).</p>	<p>Endereço: Residencial Aurora (Daniel Gomes).</p>	<p>Endereço: Residencial Aurora (Daniel Gomes).</p>
<p>Anunciante: imóvelweb</p>	<p>Anunciante: hdimobiliária</p>	<p>Anunciante: olx</p>
<p>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-apartamento-no-condominio-aurora-2945040309.html</p>	<p>https://hdimobiliaria.com.br/detalhes_imovel/43/Venda-Apartamento-Padrazo-Pontalzinho-Itabuna-BA-apt-000029</p>	<p>https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/imoveis/vendo-apartamento-no-condominio-aurora-1066538160</p>
<p>Data da pesquisa: 20/09/2022</p>	<p>Data da pesquisa: 20/09/2022</p>	<p>Data da pesquisa: 20/09/2022</p>
<p>Área construída: 60 m²</p>	<p>Área construída: 61 m²</p>	<p>Área construída: 56 m²</p>

4.2 DO IMÓVEL AVALIADO:



Sala de estar

R\$ 130.000,00

1º andar: 2 quartos, suíte, banheiro social, sala, cozinha, circulação, área de serviço, uma vaga de garagem.

Endereço: Residencial Aurora (Daniel Gomes).

Área construída: 56,39 m²

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

Em face do Laudo de Avaliação supracitado e tudo de que nele consta, **AVALIO** o imóvel de Matrícula 16.852 (2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna Bahia - CRI) e Inscrição Imobiliária Municipal nº 01.04.655.0473.007 (evento PROJUDI 122), em 130.000,00 (centro e trinta mil reais). O referido é verdade e dou fé.

Itabuna, 21 de setembro de 2022.

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