



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia

Processo Número: 00072603920018050274

Número Mandado: 53482257

Central de Mandados: Vitória da Conquista | CCM

Nome Destinatário: INDUSTRIA DE PERSIANAS MORANDE LTDA

Unidade Judicial: 1ª VARA DE FEITOS DE REL DE CONS. CÍVEL E COMERCIAIS

Oficial: KELMANE DA HORA FONTES

Certidão

Certifico para os devidos fins que, em cumprimento ao mandado retro, no dia 26/07/2025 às 10h25min me dirigi a Estrada do Bem Querer, Loteamento Cidade Universitária, Lote 13, Quadra C, Vitória da Conquista/BA localizado com as seguintes coordenadas Google -14.890939141349055, -40.80837755550861, e lá encontrei o terreno objeto de avaliação. O terreno encontra-se sem construções ou benfeitorias, ocupado, apenas pela vegetação nativa. A metragem do imóvel foi obtida em documento encontrado na ID 446295094. Sem mais considerações relevantes e conforme informações recebidas AVALIO O IMÓVEL, EM R\$ 284.000,00 (Duzentos e oitenta e quatro mil reais).

O referido é verdade e Dou Fé.

Vitória da Conquista, 31 de julho de 2025.

Kelmane da Hora Fontes/Oficial de Justiça/Cad. 902.238-4



Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 30/06/2026 17:09:48

Número do documento: 25080201395966000000490646994

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080201395966000000490646994>

Assinado eletronicamente por: Kelmane da Hora Fontes - 01/08/2025 00:34:41

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL - TERRENO

Conforme artigo 872 do Código de Processo Civil

1 - Dados básicos do processo e do imóvel objeto da vistoria

OFICIAL DE JUSTIÇA

AVALIADOR:

PROCESSO:

Requerente:

Requerido:

Endereço:

Cidade:

Matricula/Cadastro Municipal:

COMARCA E VARA:

Número:

Bairro:

0007260-39 2004

REMANE FONTES

COMARCA E VARA:

REMANE CIVIS. COM. E ACID.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL

INDUSTRIA DE PERSIANAS MORANTO LTDA

EST. DO BON QUORRE, LT 13 AD,

UNIVERSIDADE

PR/M-37-196 CRIM-2 OFICIO

2 - Dados obtidos durante a vistoria

Vistoria

Pessoa que acompanhou a vistoria:

Data da Vistoria:

Hora de início da vistoria:

Localização e tipo de uso do imóvel

Uso predominante:

Facilidade de acesso ao imóvel:

Condições de Infraestrutura Urbana

Serviços e equipamentos comunitários

Implantação

Tipo de implantação:

26.07.2025

10h25min

Localização e tipo de uso do imóvel

Uso predominante:

Facilidade de acesso ao imóvel:

Condições de Infraestrutura Urbana

Serviços e equipamentos comunitários

Implantação

Tipo de implantação:

RESID. MULTIFAMILIAR

RESID. UNIFAMILIAR

COMERCIAL

INDUSTRIAL

DIFÍCIL

RAZOÁVEL

BOM

ÓTIMO

rede água potável

rede de água pluvial

rede elétrica

rede de esgoto

telecomunicações

pavimentação

iluminação pública (na via do lote)

gás canalizado

comércio

transporte coletivo

rede bancária

segurança pública

saúde

coleta de lixo

lazer

escolas

CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO FECHADO

ISOLADA

DADOS DO LOTE

Área do Terreno / Lote (m²):

Nº de Frentes:

Testada (m):

Situação:

Formato:

Topografia:

Superfície:

Cota do Greide (via):

Ocupação:

Localização:

Solução de abastec. de Água:

Solução sanitária:

Equipamentos diversos:

360

01

Testada (m):

Situação:

Formato:

Topografia:

Superfície:

Cota do Greide (via):

Ocupação:

Localização:

Solução de abastec. de Água:

Solução sanitária:

Equipamentos diversos:

ESQUINA

MEIO DE QUADRA

REGULAR

IRREGULAR

PLANO

ACLIVE > 10%

DECLIVE > 10%

SECO

BREJOSO

ALAGÁVEL

OUTRA

ABAIXO

MESMO NÍVEL

ACIMA

DESOCUPADO

OCUPADO

LOCADO/ARRENDADO

CEDIDO/COMODATO

INVADIDO

ÓTIMA

BOA

REGULAR

RUIM

REDE DE ÁGUA POTÁVEL

POÇO

NÃO POSSUI

REDE DE ESGOTO

FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO

NÃO POSSUI

muros

portão manual

interfone

portão eletrônico



Áreas:	Averbadas			Não Averbadas (Passíveis de averbação)	Área Privativa Total	Área Total do imóvel
	Privativa Total	Comum	Total			
	360	-	-	-	-	360

Estado conservação do condomínio:

☐ BOM☐ REGULAR☐ RUIM☐ EM IMPLANTAÇÃO

Serviços e equipamentos do condomínio (quando aplicável):

☐ piscina☐ playground☐ sauna☐ portão eletrônico

☐ salão de festas☐ portaria 24 horas☐ interfone☐ poço artesiano

☐ gás canalizado☐ quadra☐ churrasqueira

☐ gerador☐ cftv☐ hidrômetro individual

INFORMAÇÕES ADICIONAIS / COMPLEMENTARES

A) As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

☒ SIM☐ NÃO

B) O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez?

☒ SIM☐ NÃO

C) O imóvel apresenta vícios de construção aparentes?

☐ SIM☒ NÃO

D) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?

☐ SIM☒ NÃO

E) O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

☐ SIM☒ NÃO

Valorizantes:

☐ nenhum☐ vista p/ o mar☒ vista para parques, áreas verdes, paisagens

☐ vista permanente☐ metrô☐ outros:

Depreciantes:

☒ nenhum☐ rede alta tensão☐ feira-livre☐ outros:

☐ córregos☐ presídio☐ favelas

Observações adicionais:

Hora de término da vistoria:

10h 43min

Assinatura do Oficial de Justiça Avaliador:





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

COMARCA: VITÓRIA DA CONQUISTA

PROCESSO nº: 0007260.39.2001.8.05.00274

VARA: Vara de Cons. Cíveis, Comerciais e Acidente de Trabalho de Vitória da Conquista.

KELMANE DA HORA FONTES

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

CADASTRO: 902.238-4



Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 30/06/2026 17:09:48

Número do documento: 25080201400061200000490646995

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080201400061200000490646995>

Assinado eletronicamente por: Kelmane da Hora Fontes - 01/08/2025 00:34:40



Sumário

1. Introdução 2

1.1 Objetivo e Finalidade do laudo..... 2

1.2 Documentação Utilizada..... 2

1.3 Identificação e caracterização do imóvel objeto da avaliação 2

1.4 Situação do imóvel, levantada durante a vistoria 2

1.5 Caracterização da região onde está localizado o imóvel..... 3

2. Perspectivas de mercado 3

3. Data da vistoria 3

4. Registro fotográfico do imóvel..... 4

5. Metodologia empregada e definição do valor de mercado 5

6. Pesquisa e Tratamento de dados..... 6

7. Avaliação do imóvel 9

8. Encerramento 9





1. Introdução^{1 2}

1.1 Objetivo e Finalidade do laudo

O presente laudo é elaborado por determinação do(a) MM(a) Juiz(a) de direito da Vara de Cons. Cíveis, Comerciais e Acidente de Trabalho de Vitória da Conquista, através de ordem expedida nos autos do processo nº **0007260.39.2001.8.05.00274** e se destina a Avaliação do Bem Imóvel indicado na referida ordem judicial para estabelecer o valor de mercado.

1.2 Documentação Utilizada

Foram utilizadas informações, sobre o bem, encontrados no ID 95118623, petição nomeando o referido imóvel, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício sob o número R 1/M-37.196 e no Laudo de Avaliação juntado no ID 446295094.

1.3 Identificação e caracterização do imóvel objeto da avaliação

O imóvel objeto de avaliação é um terreno de 360 m² que está situado no Município de Vitória da Conquista, Estrada do Bem Querere, Loteamento Cidade Universitária, Lote 13, Quadra C, **que pode ser localizado através das seguintes coordenadas Google Maps -14.890939141349055, -40.80837755550861.**

1.4 Situação do imóvel, levantada durante a vistoria

O imóvel foi encontrado desocupado, sem construções, sem cercas ou muros, apenas ocupado pela vegetação nativa.

¹ NBR 14653-1, item 10.1

² Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 1º





1.5 Caracterização da região onde está localizado o imóvel

Fica em logradouro de fácil acesso, a rua de tem pavimentação, fica próximo a Universidade UESB, possui diversos serviços públicos como: saneamento básico, rede de água potável, eletricidades, rede de telecomunicações e transporte público.

2. Perspectivas de mercado³

Especialistas indicam que o mercado imobiliário deverá crescer cerca de 5% a 7% em 2025 movido pela migração de pessoas que buscam na cidade a combinação de qualidade de vida, infraestrutura moderna, desenvolvimento urbano planejado e segurança. O local, apesar de ter boa localização, e encontrar-se em expansão imobiliária, ainda, carece de maior infraestrutura de comércio como mercados, farmácia, padarias, etc, o que deve afetar o tempo de sua comercialização em pelo menos 12 meses.

3. Data da vistoria⁴

A vistoria no local foi realizada em 26/07/2025 entre as 10h25min.

³ NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴ NBR 14653-1, item 7.3.1





4. Registro fotográfico do imóvel



Imagem 01 – Localização do imóvel



Imagem 02 – Frente do imóvel





Imagem 03 – Frente do imóvel

5. Metodologia empregada e definição do valor de mercado

De acordo com o que determina o item 7.5 da NBR 14653-1, a *“metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1”*⁵.

Optamos, para a realização deste Laudo, pelo Método Direto Comparativo de Dados do Mercado, que convalida o valor estabelecido baseado em dados amostrais coletados em pesquisa de mercado de imóveis em situação equivalente e com mesmas características do objeto de avaliação, dentro do mesmo bairro ou bairro vizinho, de tal forma que possam ser ponderados os atributos por *homogeneização*⁶ para a formação de preços.

⁵ NBR 14653-1, item 7.5





6. Pesquisa e Tratamento de dados

Período da pesquisa: 26/07/2025 a 31/07/2025

Foram pesquisados 15 fatores de homogeneização, sendo **um (01)** efetivamente usado, Fator de regateio, ou seja, valor de desconto médio utilizado nas negociações. Não foram encontradas alterações significativas, nas amostras coletadas, que exigissem correções necessárias.

Ao utilizarmos como referência anúncios de venda que são levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação, aplicamos um desconto padrão chamado de taxa de regateio e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Levando em consideração o potencial de atração de compradores e das características e atrativos do imóvel avaliando, pois, imóveis mais atrativos tendem a ter menor espaço de negociação e os menos procurados admitem um desconto maior, aplico a taxa de regateio de 5%, para ajustar o valor encontrado.

TABELA AMOSTRAL				
Número da Amostra	Bairro	Área do Imóvel avaliando - m²	Valor Pedido Para Venda	Valor do m²
1	Universidade	360	R\$ 240.000,00	666,67
2	Universidade	432	R\$ 649.000,00	1.502,31
3	Universidade	379	R\$ 220.000,00	580,47
4	Candeias	405	R\$ 270.000,00	666,67
5	Candeias	360	R\$ 300.000,00	833,33
6	Candeias	360	R\$ 260.000,00	722,22
TOTAL DE AMOSTRAS		6		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		II-MÉDIO		

A NBR 14.653-2, em seu item 9, especifica os graus de fundamentação do trabalho de acordo com a tabela acima. Para este Laudo foram atendidos os itens 1,2 e 4 Grau 02 e item 3 Grau III. Somados 9 (ou mais) pontos que enquadra o trabalho em um grau de fundamentação médio ou nível II.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA
VARA: **Vara de Cons. Cíveis, Comerciais e Acidente de Trabalho de Vitória da Conquista**
PROCESSO nº: **0007260.39.2001.8.05.00274**

Número da Amostra	REFERÊNCIAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEIS DE AMOSTRA
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-universidade-2980829793.html
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-candeias-bairros-vitoria-da-conquista-432m2-venda-RS649000-id-2815031613/?source=ranking%2Crp
3	https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/terrenos/loteamento-cidade-universitaria-1379676911?lis=listing_1100
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-jardim-candeias-3001136079.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-candeias-2965910405.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-candeias-2965911748.html

*Os links direcionam para as páginas onde estão publicados os anúncios das amostras utilizadas neste laudo





FATORES DE PONDERAÇÃO APLICADOS AOS IMÓVEIS DA AMOSTRA (EM %)							
ITEM	FATORES DE PONDERAÇÃO	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5	IMÓVEL 6
1	Fator de Oferta	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3	Fator Esquina	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	Fator Idade/Conservação	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5	MELHORAMENTOS PÚBLICOS DIVERSOS						
5.1	Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.2	Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.3	Rede de Energia Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.4	Galerias Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.5	Rede Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.6	Iluminação Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.8	Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	5%
5.9	Transporte Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5.10	Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%
6	Fator Topografia	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL FATOR DE MODERAÇÃO		5%	5%	5%	5%	5%	10%
Valor do metro quadrado do imóvel		R\$ 666,67	R\$ 1.502,31	R\$ 580,47	R\$ 666,67	R\$ 833,33	R\$ 722,22
Valor do metro quadrado homogeneizado		R\$ 633,33	R\$ 1.427,20	R\$ 551,45	R\$ 633,33	R\$ 791,67	R\$ 650,00

CÁLCULO DO VALOR DE IMÓVEL AVALIANDO	
Tamanho do Imóvel Avaliando (m² de edificação ou terreno)	360
Valor do Metro Quadrado homogeneizado	R\$ 781,16
Valor do imóvel avaliando	R\$ 281.219,02
Margem de Arredondamento (1%)	R\$ 2.812,19
Valor Final Arredondado do Imóvel Avaliando	R\$ 284.031,21
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 312.434,33
Limite do intervalo de confiança para cima (-10%)	R\$ 255.628,09





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA
VARA: **Vara de Cons. Cíveis, Comerciais e Acidente de Trabalho de Vitória da Conquista**
PROCESSO nº: **0007260.39.2001.8.05.00274**

7. Avaliação do imóvel

Por fim, concluindo-se a presente avaliação, chegando ao valor total do imóvel pelo preço médio do metro quadrado de amostras coletadas e com as devidas correções.

Desta forma, já considerada a margem de arredondamento de 1% permitida pela ABNT,

AVALIO O IMÓVEL, EM R\$ 284.000,00 (Duzentos e oitenta e quatro mil reais).

8. Encerramento

Este laudo é composto por 09 páginas, elaborado na modalidade completa, conforme item 10.2 da NBR 14653-1 da ABNT.

