

CERTIDÃO

Certifico que no dia 14/05/26, às 13h20min, dirigi-me ao endereço constante no mandado (Rui Barbosa, na cidade de Tabocas do Brejo Velho-BA) com o intuito de proceder à avaliação do imóvel descrito como: “Um lote medindo 128m2, situada na rua Rui Barbosa, nº 25, na cidade " de Tabocas do Brejo Velho-Ba, confrontando ao norte com a Rua Rui Barbosa; Sul, com Maria Alves Fagundes ou Sucessores; Leste, com Maria Alves Fagundes ou sucessor; e Oeste, com Beco Público. Registrado no Livro L:2 A, ficha 4.278, matrícula 787, registro feito em 24.04.87, em nome do executado Martiniano Gonçalves de Araújo”.

Certifico que, após transcorrer toda a extensão da via, não foi possível identificar o imóvel de nº 25. Certifico que, diante da impossibilidade de localizar a numeração indicada, procedi à tentativa de localização dos confrontantes, com a finalidade de encontrar o imóvel objeto da presente avaliação. Certifico que indaguei aos moradores da rua se conheciam Maria Alves Fagundes ou sucessores, entretanto, afirmaram desconhecê-los. Certifico que passei a procurar, na referida via, o beco público mencionado, contudo foram localizados dois becos públicos ao longo da rua.

Sendo assim, passei a indagar aos moradores da rua qual seria o imóvel que pertenceria a Martiniano Gonçalves de Araújo, tendo eles indicado o imóvel de nº 103. Registro que não foi possível afirmar com certeza que se trata do imóvel especificado no mandado judicial, devido à diferença da numeração contida na fachada e à dificuldade de encontrar os confrontantes indicados. Registro ainda que o imóvel de nº 103 não tem um beco público como confrontante, entretanto, moradores da região e servidores da Prefeitura de Tabocas informaram que referido beco foi reposicionado há alguns anos, tendo sua localização original sido alterada.

Certifico ainda que me dirigi ao Ofício de Registro de Imóveis de Serra Dourada, onde solicitei a consulta à matrícula do imóvel, obtendo a informação de que não foram averbadas alterações promovidas no imóvel em relação ao reposicionamento do beco público e aos confrontantes.

Certifico, por fim, que não tive acesso à avaliação judicial anterior realizada no imóvel contido no mandado.

Sendo assim, explicitadas acima as dificuldades de identificação precisa do imóvel objeto do mandado judicial, passo a avaliar o imóvel de nº 103, na Rua Rui Barbosa, em Tabocas do Brejo Velho, indicado por alguns moradores da rua como sendo pertencente ao executado Martiniano Gonçalves de Araújo.

Certifico que o imóvel avaliado apresenta, aparentemente, metragem compatível com aquela constante no mandado. Contudo, não foi possível realizar sua medição, em razão do avançado estado de deterioração da edificação, circunstância que implicaria risco à minha segurança, vida e integridade física.

Trata-se de imóvel que vem sendo utilizado, parcialmente, como depósito de materiais de construção. O imóvel encontra-se em avançado estado de deterioração, com telhado parcialmente aberto, com telhas faltantes, algumas penduradas, trazendo risco à vida e à integridade física de quem transita no interior do imóvel. No telhado, há diversas telhas quebradas ou deslocadas, permitindo entrada direta de água e luz. Também se nota que o forro de madeira apresenta partes danificadas e aberturas. Em relação às paredes, há forte deterioração do reboco na parte inferior e presença de manchas. A fachada do imóvel também se encontra com pintura degradada. Nos pisos, é possível observar grande quantidade de entulho e material proveniente da cobertura. Desse modo, o imóvel em seu estado atual não se encontra em condições de habitabilidade.

No que se refere à localização, o imóvel está inserido em logradouro dotado de ocupação mista, com a presença de atividades comerciais e

residenciais, além de apresentar circulação de pedestres, circunstâncias que lhe conferem boa localização dentro do contexto urbano local.

Diante do exposto, avalio o imóvel em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com base em análise comparativa de dados de mercado, após questionar aos vizinhos e confrontantes o preço médio das propriedades na região. Assim, a avaliação considerou o valor de lotes similares para definir o preço médio do metro quadrado.