TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Laudo de Avaliação

Número do Processo: 0004331-16.2021.8.05.0150

Requerente: CRISTIANE CARNEIRO ZANATA

Requerido: WN CONSTRUTORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Bem Avaliado: Imóvel situado na RUA DESMEMBRAMENTO LOT JD DOS FLAMBOYANTS, 62 66, COND RESIDENCIAL VILLA BENE APT 221.

Data da Avaliação: 23 de julho de 2025.

Método utilizado: Método comparativo direto de dados do mercado.

Valor do bem avaliado: R$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

Camaçari 17 de agosto de 2025

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Laudo de Avaliação

1- **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:**

Nome do Juízo - EXM. DR. ALEXANDRE LOPES

Nome do Interessado - CRISTIANE CARNEIRO ZANATA

Nome do proprietário do bem – WN CONSTRUTORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

2 - FINALIDADE DO LAUDO:

Cumprimento de ordem judicial.

3 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do valor do Imóvel situado na RUA DESMEMBRAMENTO LOT JD DOS FLAMBOYANTS, 62 66, COND RESIDENCIAL VILLA BENE APT 221.

Camaçari, 17 de agosto de 2025

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

4.1 A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pala ABNT NBR 14653- Avaliação de Bens (parte 1- procedimentos Gerais e Parte 2- Imóveis Urbanos).

4.2 O Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

4.3 Foi apresentada documentação contendo as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, qual seja: certidão de registro de imóveis e hipoteca contendo área total do imóvel.

.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Laudo de Avaliação

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO - VISTORIA

INFRAESTRUTURA URBANA	
Água potável	(X) sim ( ) não
Coleta de resíduos sólidos	(X) sim ( ) não
Energia elétrica	(X) sim ( ) não
Esgotamento sanitário	(X) sim ( ) não
Galeria de águas pluviais	( ) sim (X) não
Gás canalizado	(X) sim ( ) não
Iluminação pública	(X) sim ( ) não
Rede de internet	(X) sim ( ) não
Rede de telefone	(X) sim ( ) não
Rede de televisão	(X) sim ( ) não
Transporte coletivo	(X) sim ( ) não
Vaga de estacionamento interno	(x) sim ( ) não
POLOS VALORIZANTES	
Shopping center	( ) sim (x) não
Supermercado	(X) sim ( ) não
Farmácia	( ) sim (x) não
Padaria	( ) sim (x) não
Praia	( ) sim (X) não
Estação de metrô	( ) sim (X) não
Ponto de ônibus	(x) sim ( ) não
Outros	(x) sim ( ) não
POLOS DESVALORIZANTES	
Ocupações irregulares	( ) sim (x) não
Favelas	( ) sim (X) não
Regiões alagadas	( ) sim (X) não
Ruas escuras	( ) sim (X) não

Trânsito intenso	( ) sim (X) não
Acúmulo de lixo	( ) sim (X) não
Alto nível de ruídos	( ) sim (X) não
Outros	( ) sim (X) não

6 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia a ser utilizado na presente avaliação será a do "método comparativo direto de dados de mercado" por ser ele o indicado pela NBR 14653- Avaliação de Bens, parte 1- procedimentos gerais, Item 7.5, a ser usado como método paradigma, salvo em casos específicos para os quais esse método não seja o mais adequado.

Esse método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características da amostra coletada devem ser, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Sobre o levantamento de dados para compor a amostra representativa, ressalto que não há na sede do Município Camaçari um mercado imobiliário organizado e desenvolvido, comprometendo, assim, a presente avaliação imobiliária. Em pesquisa realizada por este Oficial de Justiça na rede mundial de computadores, utilizando a frase "apartamentos a venda Vila Bene Abrantes", como resposta da pesquisa foram apresentadas pelos sites consultados os seguintes resultados:

1) https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-condominio-villa-bene-para-2972582443.html (consulta realizada em 17/08/2025)
2) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-de-abrantes-abrantes-camacari-ba-62m2-id-2780209228/?source=ranking%2Crp (consulta realizada em 17/08/2025)
3) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-de-abrantes-abrantes-camacari-ba-52m2-id-2822637013/?source=ranking%2Crp (consulta realizada em 17/08/2025)

Sobre a utilização do valor venal do imóvel, que fundamenta a base de cálculo do IPTU (Imposto Predial territorial Urbano), ressalto que não foi informado no mandado referente a presente avaliação de bem imóvel o retro mencionado valor, e, em razão do sigilo fiscal, não é possível, sem decisão judicial determinando que a Municipalidade forneça aquela informação (valor venal do imóvel que serve de base de cálculo para o IPTU), a obtenção daquele valor, razão pela qual o valor em comento (valor venal do imóvel) não foi levado em consideração no presente Laudo de Avaliação.

7 - PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

AMOSTRAS	TIPOS DE IMÓVEIS	CLASSIFICAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA ÚTIL	VALOR DO IMÓVEL

AMOSTRA 1	apartamento	2 quartos, 2 banheiros social, sala, cozinha com área de serviço coberta, 1 vaga de garagem e varanda.	Condomínio Villa Benne	61m²	R$ 230.000,00
AMOSTRA 2	apartamento	2 quartos, 2 banheiros social, sala, cozinha com área de serviço coberta, 1 vaga de garagem e varanda.	Condomínio Villa Benne	62m²	R$ 270.000,00
AMOSTRA 3	apartamento	2 quartos, 2 banheiros social, sala, cozinha com área de serviço coberta, 1 vaga de garagem e varanda.	Condomínio Villa Benne	52m²	R$ 300.000,00

8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando os fatores limitantes descritos nos itens 4.2 e 6, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este Oficial de Justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou, no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando, como se pode observar na identificação e caracterização do imóvel avaliando (item 5) e na planilha dos dados de mercado utilizados (item 7).

E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos semelhantes aos do imóvel avaliando, salvo no que se refere a área útil, o que minimizará as variáveis independentes, contribuindo para a formação da avaliação do preço de mercado do imóvel.

9 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/ m²)
AMOSTRA 1	61m2	R$ 230.000,00	R$ 3.770,50
AMOSTRA 2	62m2	R$ 270.000,00	R$ 4.354,84
AMOSTRA 3	52m2	R$ 300.000,00	R$ 5.769,23

PREÇO MÉDIO DO m^2 (DESCONTADO 5% - MÉDIA DE CORRETAGEM)			R$ 4.399,52
IMÓVEL AVALIANDO ($60m^{2)}$		R$ 263.971,20	
VALOR AVALIADO ARREDONDADO (ATÉ 1%)		R$ 264.000,00	

10 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo exposto, avalio o imóvel em R$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

Camaçari, 17 de agosto de 2025.

Rodrigo Araujo Ferreira Cruz

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula 970.908-8