



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE LAURO DE FREITAS**

**AUTO DE AVALIAÇÃO E PENHORA**

Aos 22 dias do mês de novembro do ano de 2024, nesta Cidade de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, **Condomínio Chácara do Rio Joanes, Avenida Queira Deus, Portão, número 01, Quadra E, Lt. E1, Lauro de Freitas**, nesta Comarca, onde eu Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao R. Mandado de Penhora e Avaliação, extraído da ação de execução do **PROCESSO: 0003019-25.2009.8.05.0150**, em que é **Exequente CONDOMÍNIO CHÁCARA DO RIO JOANES, Executado JOAO PEDRO DE FREITAS CARDOSO**, aí sendo, às 09:50, **PENHOREI AVALIEI** o(s) seguinte(s) bem(bens), para garantia do pagamento do principal, custas, juros, correção monetária, honorários de advogado e outros encargos até a final execução:

- 1) Um Imóvel Urbano Residencial, **número 01, Quadra E, Lt. E1, Lauro de Freitas, Bahia, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lauro de Freitas, na Bahia, sob o número de matrícula 4022**, perfazendo uma área total de 9.898,50 m<sup>2</sup> **neste Município** Registro de Imóveis de Lauro de Freitas. **Com base na NBR 14.653-1 (2001), adotamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de preços, sendo considerado pesquisa junto aos condôminos e ultimas vendas realizada no próprio condomínio, a exemplo do lote 07 quadra A, Matrícula 14.817, com área total de 2.916,00 m<sup>2</sup> vendido em 25/09/2023 conforme escritura pública por R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais); lote 02 quadra D, Matrícula 11.840 com área total 4.754,70 m<sup>2</sup>**

vendido em 28/09/2023 conforme escritura pública por R\$ 550.000,00(quinhentos e cinquenta mil reais); lote 13 quadra C, Matrícula 23.854 área total 2.780,00 m² vendido em 23/10/2020 conforme escritura pública por R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais). Entendendo que o imóvel se localiza no limite do condomínio com a comunidade (Perigosa do bairro de Portão - Chamada Pé Preto), o terreno é muito acidentado, a área está abandonada, construções em ruínas, através de consultas em sites de vendas, empresas imobiliárias, corretoras, além de buscas in loco, no mesmo contexto socioeconômico, coletando o máximo de informações possíveis, tais quais, valores médios do mercado imobiliário. Desta forma considerei R\$ 83,00 (oitenta e três reais o metro quadrado), concluí que o imóvel foi avaliado em: R\$ 821.575,50 (oitocentos vinte um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos.

2) Relatório fotográfico do imóvel segue anexo.

E, para constar, lavro o presente AUTO, que, depois de lido e achado conforme, vai por mim assinado digitalmente.

Lauro de Freitas, 22 de novembro de 2024.

Clay Santos Ferraz  
Oficial de Justiça Avaliador  
CAD 806555-1