



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Laudo de Avaliação

Número do Processo: 0116836-53.2014.8.05.0001

Requerente: DIOGO PEIXOTO RIBEIRO

ELINEIA OLIVEIRA PEIXOTO

Executado: IGUATEMI CONSTRUÇÕES LTDA

O bem Avaliado: Fazenda Estiva, localizada no Distrito de Abrantes, Camaçari, com área total de 1.520.000,00, inscrita no Incra 950.157.078.336-1, matrícula 35.510, 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari

Data da Avaliação: 07 de outubro de 2024

Método utilizado: Método comparativo direto de dados do mercado

Valor do bem Avaliado: R\$ 3.375.000,00

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Nome do Juízo - Exmo. Dr. Márcio Reinaldo Miranda Braga

Nome do Interessado – Diogo Peixoto Ribeiro e outro

Nome do proprietário do bem – Iguatemi Construções LTDA

2 - FINALIDADE DO LAUDO:

Cumprimento de ordem judicial.

3 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do valor a Fazenda Estiva.

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

4.1 A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653- Avaliação de Bens (parte 1- procedimentos Gerais e Parte 3- Imóveis Rurais).

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 A documentação apresentada, certidão de registro de imóveis e hipoteca, que consta no processo, contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, quais sejam: área total da Fazenda Estiva de 1.520.000,00m².

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO - VISTORIA

INFRAESTRUTURA URBANA

Água potável	() sim	(x) não
Coleta de resíduos sólidos	() sim	(x) não
Energia elétrica	() sim	(x) não
Esgotamento sanitário	() sim	(x) não
Galeria de águas pluviais	() sim	(x) não
Gás canalizado	() sim	(x) não
Iluminação pública	() sim	(x) não
Rede de internet	() sim	(x) não
Rede de telefone	() sim	(x) não
Rede de televisão	() sim	(x) não
Transporte coletivo	() sim	(x) não

POLOS VALORIZANTES

Shopping center	() sim	(x) não
Supermercado	() sim	(x) não

- Farmácia () sim (x) não
- Padaria () sim (x) não
- Praia () sim (x) não
- Estação de metrô () sim (x) não
- Ponto de ônibus () sim (x) não
- Outros () sim (X) não

POLOS DESVALORIZANTES

- Ocupações irregulares () sim () não
- Favelas () sim () não
- Regiões alagadas (x) sim () não
- Ruas escuras (x) 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

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.

7 - PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

AMOSTRAS do Site olx	TIPOS DE IMÓVEIS	AGRUPAMENT O	LOCALIZAÇÃ O	ÁREA ÚTIL	VALOR DO IMÓVEL
AMOSTR A 1	Rural	Fazenda	B. de Pojuca	1.320.000m 2	R\$ 5.000.000,00

AMOSTRA 2	Rural	Fazenda	Monte Gordo	592.700m ²	R\$ 450.000,00
AMOSTRA 3	Rural	Fazenda	Itacimirim	900.000m ²	R\$ 1.900.000,00

8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando os fatores limitantes descritos no item 4.2 e, 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 tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que sua única variável independente, que explicará a formação do preço do imóvel, será a sua área.

9 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m ²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/ m ²)
AMOSTRA 1	1.320.000m ²	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3,79
AMOSTRA 2	592.700m ²	R\$ 450.000,00	R\$ 0,76
AMOSTRA 3	900.000m ²	R\$ 1.900.000,00	R\$ 2,11

PREÇO MÉDIO DO m²		R\$ 2,22	
IMÓVEL AVALIANDO	1.520.000m ²	R\$ 3.374.400,00	R\$ 2,22

VALOR ARREDONDADO (ATÉ 1%)	AVALIADO	R\$ 3.375.000,00
-------------------------------	----------	------------------

10 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo Exposto, avalio o imóvel em

R\$ 3.375.000,00 (Três milhões trezentos e setenta e cinco reais)

11 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



12 – FONTE DE PESQUISA

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/fazenda-em-barra-de-pojuca-ba-a-venda-com-132-hectares-1344230228?lis=listing_no_category

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/fazenda-monte-gordo-monte-gordo-camacari-r-450-mil-cod-68797-1333473858?lis=listing_no_category

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/fazenda-itacimirim-camacari-r-1-9-mi-cod-22700-1043768726?lis=listing_no_category

Camaçari, 07 de outubro de 2024

Luciano Pereira de Souza

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula 903178-2