

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em cumprimento ao Mandado de Avaliação determinado pela 1ª Vara dos Feitos de Rel. de Cons. Cíveis e Comerciais de Ilhéus, através do processo nº 0501288-63.2018.8.05.0103 o qual passo a descrever:

Trata-se de um lote de terreno designado pelo nº 30 da Quadra 03 do Loteamento Jardim Paraíso, bairro São Francisco, localizado na rua “C”, sob nº 117, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição sob nº 7.521 desta Comarca de Ilhéus/BA.



Localização do lote.

O lote de terreno possui uma área de setecentos e trinta e cinco metros quadrados (735m²), sendo vinte e um metros (21m²) de frente por trinta e cinco metros (35m²) de frente a fundo, conforme consta na matrícula do imóvel.

É de se notar que na certidão de matrícula do imóvel em questão, apenso nos autos do processo sob nº 476917465, não consta a averbação da área construída, não havendo portanto, planta, memorial descritivo e demais documentos necessários para a sua precisa descrição imobiliária. Assim sendo, este oficial de justiça, atribuiu de forma aproximada uma área construída de trezentos e vinte metros quadrados (320m²), sendo esta construção uma casa de dois pavimentos e ainda duas kitinetes independentes e garagem.

No pavimento térreo composta de: Um quarto, sala, banheiro, cozinha; outra área contígua àquela de mais um quarto; uma área independente com quarto, cozinha e banheiro, todas com áreas avarandadas.

Duas Kitinetes: o primeiro com quarto, sala, cozinha, banheiro; o segundo com quarto, cozinha, banheiro. Área de serviço independente. Há também no pavimento térreo uma área de garagem.



Fotos da edificação



Fotos da edificação

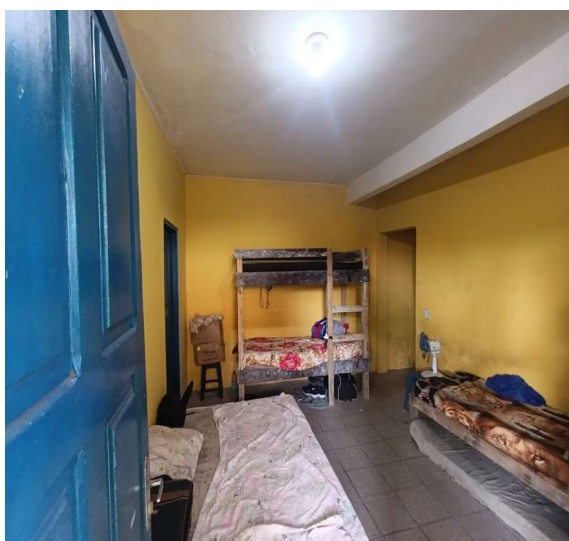


Foto de quarto



Foto de quarto

No pavimento superior que tem acesso por escada, composto de: Um quarto, sala e cozinha integradas e banheiro; outra área contígua àquela com um quarto, sala, cozinha e banheiro. Há também no pavimento superior área avarandada e lavanderia comum.

Observou-se através de vistoria “*in loco*” que o imóvel avaliando, está localizado na região urbana de Ilhéus, em uma área de boa valorização, por tratar-se de estar localizado na zona sul desta cidade, sendo uma região de boa expansão imobiliária. Também há uma boa valorização do imóvel pela proximidade deste com a praia. O Acesso ao imóvel é por uma rua de terra batida, sem asfaltamento ou outro material de pavimentação.



Foto da escada



Foto cozinha



Foto banheiro



Foto de área avarandada de uso comum



Foto da frente do imóvel



Foto da garagem



Foto lavanderia



Foto área do terreno

Para o presente trabalho buscou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, ou seja, comparativo direto com outros imóveis semelhantes ou à venda na mesma localidade. Entretanto, durante todo o período do mês de setembro/2025 em que este Oficial de Justiça Avaliador ficou responsável pela presente avaliação, procurando encontrar um outro imóvel nas proximidades da região do bem em questão, não obteve êxito para realizar tal comparativo. Assim, este oficial de justiça buscou informações com corretores do mercado imobiliário local e estes informaram que na região onde se encontra o imóvel em avaliação, o valor do metro quadrado está avaliado em R\$ 1.000,00 (mil reais).

A construção existente sobre o imóvel avaliando, está em estado precário, há claramente uma falta de manutenção e o material de acabamento utilizado na construção à época é de baixo padrão.

Por conseguinte, encontrou-se o VALOR UNITÁRIO para o terreno: VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = R\$ 1.000/m² VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (*) = R\$ 1.500/m². Para a determinação do valor total do imóvel foi aplicada a fórmula abaixo:

VALOR DO IMÓVEL = VT + VE Sendo: VT (Valor do terreno) e VE (Valor da Edificação).

Valor terreno: 735m² = R\$ 735.000,00 Valor Edificação: 320m² = R\$ 480.000,00

Assim, chegou-se ao VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ Um milhão duzentos e quinze mil reais (1.215.000,00).

Obs.: (*) Ao valor unitário da edificação foi aplicado um deflator correspondente à depreciação física do imóvel, visto que é uma construção antiga.

Data: 26/09/2025

Carlos Frederico Lessa Midlej Filho
Oficial de Justiça Avaliador