PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Processo número: 0147311-16.2019.8.05.0001

Número Mandado: 5385317

Central de Mandados: Salvador/ CCM

Nome do destinatário: Condomínio Solar Orixás da Bahia, bl. 31 B, ap. 301-Cabula

Unidade Judicial: 1ª VSJE DE CAUSAS COMUNS (MATUTINO) -

Oficiala de Justiça: Cláudia Almeida Cunha de Oliveira

AUTO DE AVALIAÇÃO- IMÓVEL

No dia 08 de maio de 2025, avaliei o imóvel abaixo indicado:

Descrição- à localidade na zona urbana do município de Salvador/Ba, o imóvel é o apartamento de nº 301 que fica no Condomínio Solar Orixás das Bahia

Endereço- Rua Estrada das Barreiras, 460-E- Cabula

Ocupação- o apartamento pertence ao Sr. Salomão Ribeiro Marques e, encontra-se desocupado. De acordo com o Despacho de nº 171875800, realizo a avaliação do imóvel citado.

Avaliação- O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel localizado no município de Salvador, no bairro do Resgate, em área mista, residencial e comercial, de forma que houve alguns paradigmas anunciados para venda capazes de formar amostra consistente para se observar a média dos preços praticados.

Para a confecção da amostra comparativa, efetuei o levantamento de anúncios de imóveis residenciais para venda nessa região, no mesmo local ou região próxima, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes e cálculo da média centrada com desvio mínimo. O resultado da pesquisa de mercado, conforme demonstrativo anexo, resultou na média de R$ 2.662,00/m² para imóveis similares, some-se a isso a boa localização e a área existente.

Em vista do exposto, avalio o imóvel no valor de R$ 159.720,00.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL PARADIGMA 1	IMÓVEL PARADIGMA 2	IMÓVEL PARADIGMA 3
ANÚNCIO	chavesnamao.com.br imóvel/venda-apartamento 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, estacionamento descoberto e área de serviço-2º andar	zapimoveis.com.br imóvel/venda-apartamento, 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, estacionamento descoberto e área de serviço- 3º andar	imovelweb.com.br/ imóvel/venda-apartamento 2 quartos sala, cozinha, banheiro, estacionamento descoberto e área de serviço e estacionamento- 2º andar
ENDEREÇO	Cabula/Estrada das Barreiras	Cabula/Estrada das Barreiras	Cabula/Estrada das Barreiras
ÁREA TOTAL	60m²	66 m²	58 m²
VALOR ANUNCIADO	R$ 180.000,00	R$ 147.000,00	R$ 160.000,00
VALOR POR M²	R$ 3.000,00	R$ 2.227,00	R$ 2.758,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R$ 3.000,00
	R$ 2.227,00
	R$ 2.758,00
TOTAL	R$ 7.985,00
÷ 3 = MÉDIA	**R$ 2.662,00**

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área Total	**60,00 m²**
Valor do m²	**R$ 2.662,00**
Valor do imóvel (localização mais arredondamento usual)	**R$ 159.720,00**

Cláudia Almeida Cunha – Oficiala de Justiça Avaliadora

Cadastro- 802145-7