

Auto de Avaliação
Comarca de Santa Maria da Vitória - Bahia
Oficial de Justiça/Avaliador: Hélio Bispo dos Santos

Aos (05) cinco dias do mês de junho, do ano de 2026, eu, Hélio Bispo dos Santos, Oficial de justiça/Avaliador abaixo assinado, cadastro 222.642-1, em cumprimento ao mandado do Juízo da Vara do Sistema de Juizados de Santa Maria da Vitória, extraído dos autos do processo sob nº 0000641-51.2021.8.05.0223, ação de Execução, proposta por Leda Edite Marques Lima, contra Mário Henrique de Souza Silva, dirigi-me à Avenida Perimetral, também conhecida por Manoel Emílio, nº 1.330, onde procedi à **vistoria e Avaliação** do imóvel conforme determina o mandado de ID 198477865, pertencente ao Sr. Mário Henrique de Souza Santos, qual seja:

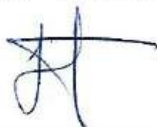
Da descrição do Imóvel

Um lote com uma área de 11m de frente e fundo por 20m de ambos os lados, totalizando 220m², com localização privilegiada (esquina da Av. Perimetral com a rua Turíbio de Oliveira) área comercial desta cidade e com toda infraestrutura de saneamento básico e de transporte, limitando-se, atualmente, pela frente, com a Av. Perimetral; lado direito, rua Turíbio de Oliveira; lado esquerdo, Reginaldo Pereira Daltro; e pelos fundos, Marquinhos Leite, com registro no CRIH de Sta. Ma. da Vitória no Livro 02, matrícula nº 14.859. Imóvel no qual, sobre sua área total, encontra-se construído um prédio erguido com tijolos, pilares e vigas em concreto, com duas lajes também em concreto, sendo uma, que cobre o 1º pavimento(térreo) e que serve de piso ao 2º pavimento e a outra que serve de teto ao 2º pavimento e servirá de piso e base ao terceiro pavimento, caso queiram erguer:

PIMEIRO PAVIMENTO (térreo) três (3) compartimento interligado entre si e assim descrito:

Compartimento 01 - Um ponto comercial de 132m², onde funciona um comércio de peças para motos, com frente para Av. Perimetral contendo um pequeno cômodo onde funciona o escritório da empresa, um banheiro social e uma pequena área de ventilação interna. Compartimento este com paredes rebocadas, aplicação de massa corrida, pintadas e com piso cerâmico, três portas de vidro, com dimensões estimadas em 3,00m de largura por 3,00m de altura, todas com grade de proteção em ferro na cor vermelha, sendo uma na lateral direita do prédio dando acesso à rua Turíbio de Oliveira e duas com abertura para a Av. Perimetral. Características que evidencia aí um bom acabamento;

Compartimento 02 - Um ponto comercial de 44,00m², com porta de rolagem de frente pra rua Turíbio de Oliveira, onde funciona uma oficina de consertos de motos, com



..... todas as paredes rebocadas, pintadas e com azulejos até a altura de dois metros, piso interno todo na cerâmica, um banheiro comum aos fundos do lado direito e com duas pequenas portas de acesso interno, sendo uma para o compartimento 01 e a outra para o compartimento 03 adiante caracterizado;

Compartimento 03 – outro ponto Comercial também com 44m², localizado na parte dos fundos do prédio, e ao lado do ponto comercial 02, com uma pequena porta de acesso entre ambos. Ponto onde funciona um lava-jato, com frente para rua Turíbio de Oliveira, e que também contém as mesmas características do ponto anteriormente qualificado.

SEGUNDO PAVIMENTO (1º andar)

Um vão sem compartimentos, com paredes rebocadas em volta, sem pintura, sem piso cerâmico, contendo (09) nove janelas de vidro, sendo 04(quatro) do lado direito, (04) quatro do lado esquerdo e (01) uma na frente; (02) duas portas também em vidro, sendo uma porta na lateral direita, com vista pra rua Turíbio de Oliveira e a outra pra Av. Perimetral. Pavimento esse com escadaria de acesso pelo lado esquerdo do imóvel.

Da conservação do imóvel

Dividido em (03) três partes para efeito de avaliação, também para efeito de desmembramento, caso queira, o **primeiro Pavimento (térreo)** encontra-se com o primeiro ponto comercial (frente para a Av. Perimetral) em excelente estado de conservação. Já os outros dois pontos comerciais, frente para rua Turíbio de Oliveira, até pelo labor que ali é desempenhado - serviços mecânicos e lavagem de veículos - não há como permanecer com o ambiente limpo e conservado, porém, embora quase não haja avaria nas paredes e no piso, existindo nestes, apenas manchas e sujeiras, os vejo em um razoável estado de conservação. O **segundo Pavimento**, caracterizado acima, um vão entre quatro paredes e inacabado, com sinais de obra paralisada há anos, porém ali permanece intacto desde que paralisaram os trabalhos de edificação, mantendo assim em bom estado de conservação.

Do valor do imóvel

Finalizada a vistoria, caracterizado o imóvel e apresentada a sua conservação, como se ver acima, **procedo à avaliação deste**, atribuindo preços diferenciados ao m², entre o primeiro (01) e o segundo (02) pavimentos:

Primeiro Pavimento (térreo)

Compartimento 01 - ponto comercial com frente para Avenida Perimetral, local em que funciona um comércio de peças pra motocicletas, no



.....valor de **R\$ 479.424,00** (quatrocentos setenta e nove mil, quatrocentos vinte e quatro reais);

Compartimento 02 - ponto comercial que no momento funciona uma oficina mecânica de consertos de motos, com frente para a rua Turíbio de Oliveira no valor de **R\$ 159.808,00** (cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e oito reais);

Compartimento 03 - Ponto Comercial onde funciona um lava-jato, com frente pra rua Turíbio de Oliveiral, no valor de **R\$ 159.808,00** (cento cinquenta e nove mil, oitocentos e oito reais, perfazendo assim o **Subtotal da avaliação do primeiro pavimento (térreo)** em **R\$ 799,040,00** (setecentos noventa e nove, quarenta reais);

Segundo Pavimento (1º andar), com frente para a Avenida Perimetral no valor de **R\$ 256.520,00** (duzentos cinquenta e seis mil, quinhentos e vinte reais).

Total de Avaliação do imóvel R\$ 1.055.560,00 (um milhão, cinquenta e cinco mil, quinhentos e sessenta reais).

Nada mais havendo a tratar, lavrei o presente Auto que, lido e achado conforme, dou fé e assino.

Santa Maria da Vitória, 05 de junho de 2025.



Hélio Bispo dos Santos
Oficial de Justiça
Cad. 222.642-1