PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia

Processo Número: 80089123720258050201

Número Mandado: 57674424

Central de Mandados: Porto Seguro | CCM

Nome Destinatário: IMOVEL MATRICULA

Unidade Judicial: 1ª VARA DE FEITOS DE REL DE CONS. CÍVEL E COMERCIAIS

Oficial: JAIR BATISTA DE JESUS

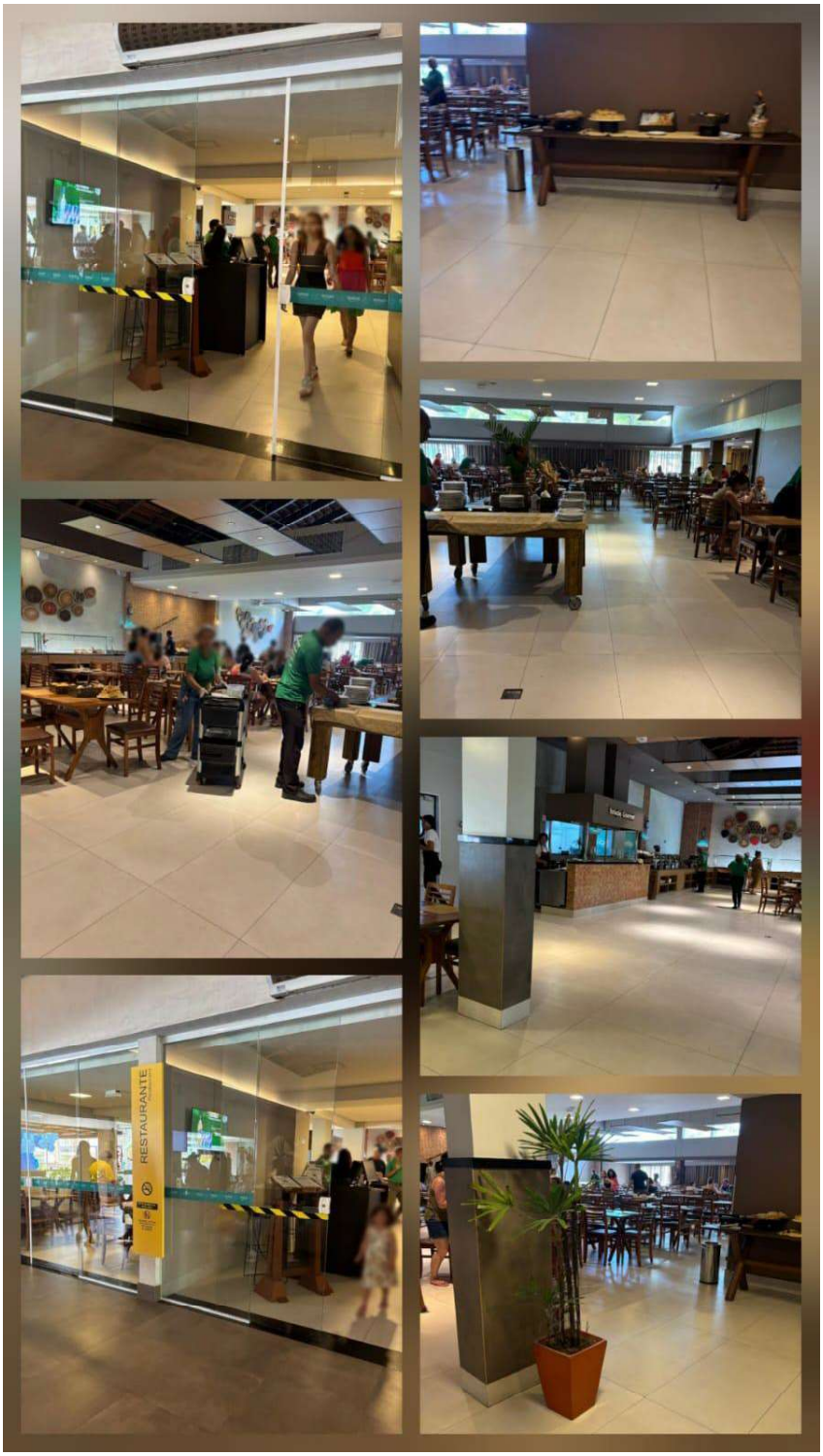
Certidão

Aos 13 dias do mês de Outubro de 2025, nesta cidade e Comarca de Porto Seguro-Ba, às 10:00horas, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara de Feitos de Rel. Cons. Cível e Comerciais de Porto Seguro, Processo no 8008912-37.2025.8.05.0201, que EDINALDO MOREIRA DOS SANTOS move contra SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, observadas as formalidades legais, para a garantia da execução, realizei a penhora e avaliação do seguinte bem descrito na Carta Precatória:

Imóvel: Luc 5 – Restaurante/ Café. MATRICULA º 50.684 do Registro de imóveis de Porto Seguro, localizada no térreo do Bloco D, na modalidade Apart-Hotel (ou Flat Service) do "Condomínio Ondas Praia Resort", situado de frente Avenida Beira Mar – BR-367, do Desdobramento Praia do Mutá, no lugar conhecido como Praia do Mutá", nesta Cidade de Porto Seguro: composto de 387,0500M2 de area privativa, 39,4753m2 de área comum, com área total (área privativa área comum) de 426,5253m2, sendo de 233,7616 sua fração ideal, o que equivale a 0,7181%. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 01.06.002.1474.493. Proprietária: SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. Avaliei em R$ 1.024.287,71 (area total – 426,5253m2), conforme custos Unitários Básicos de Construção (Sinduscon-BA). Ato contínuo deixei de proceder a INTIMAÇÃO da ré dos embargos, em virtude da sede da empresa ser em Goiânia, contudo, no momento da diligência, cientifiquei a Sra. Ana Carolina Magalhães (uma das gerentes do Condomínio Ondas), para que informasse para os representantes da ré sobre o teor do documento judicial. Tendo a mesma informado que, encaminharia os documentos para sede da empresa.

Importa esclarecer que, não foi realizada a avaliação dos bens que compõem o restaurante e nem as benfeitorias. Nada mais havendo relatar, lavrei o presente Auto, que segue devidamente assinado. Dou fé.

Jair Batista de Jesus
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR


RESTAURANTE

CUB/m²

Sinduscon-BA

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Setembro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.164,40	3,29%
PP-4	1.921,29	2,26%
R-8	1.814,06	2,18%
PIS	1.404,40	1,51%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.554,05	2,56%
PP-4	2.395,75	2,07%
R-8	2.077,71	1,95%
R-16	2.003,77	1,83%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.155,94	2,67%
R-8	2.493,37	2,01%
R-16	2.600,12	1,56%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.401,47	1,71%
CSL-8	2.069,87	1,91%
CSL-16	2.754,29	1,70%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.548,19	1,63%
CSL-8	2.252,51	1,99%
CSL-16	2.990,20	1,74%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.111,96	2,16%
GI	1.136,94	1,75%

Este documento foi gerado pelo usuário 312.***.***-82 em 22/10/2025 16:02:56
Número do documento: 25101501233670400000502068809
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101501233670400000502068809
Assinado eletronicamente por: JAIR BATISTA DE JESUS - 14/10/2025 13:03:47