

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMARCA DE ALFREDO CHAVES

Execução Fiscal nº 5000865-61.2022.8.08.0003

Mandado nº 4888924

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Bem a ser avaliado:

Imóvel situado na Rua Arthur Orlandi, nº 94, Ipanema, Alfredo Chaves, inscrição imobiliária nº 01.01.069.0106.001.001, com 287,50 m² de área (ver BCI anexo).

Observação: O Boletim Cadastral Imobiliário da Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves (BCI anexo) informa que o imóvel indicado acima possui dois números de inscrição imobiliária: aquele indicado acima (01.01.069.0106.001.00), atualmente utilizada; e a inscrição imobiliária nº 01.03.016.0020.001, denominada *inscrição anterior*. Vale registrar que o referido imóvel não se encontra registrado em nome da executada no Cartório de Registro de Imóveis de Alfredo Chaves, motivo pelo qual a penhora não pode ser averbada na matrícula do imóvel. Por fim, vale consignar que o bem ora penhorado e avaliado corresponde a imóvel de 287,50 m² com apenas 13,75 m² de área construída, parecendo-nos mais coerente adotar *amostras* que sejam imóveis não edificadas.

Método de Avaliação:

Utilizou-se aqui o *Método Comparativo*, segundo o qual o valor do bem a ser avaliado é encontrado a partir da média aritmética de ofertas de bens semelhantes no mercado, ofertas adiante denominadas *amostras*.

Amostras (anúncios de internet em anexo):

| Nº da Amostra | Valor de Oferta | Área | Cálculo do m ² | Valor do m ² |
|---------------|-----------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | R\$220.000,00 | 392 m ² | 220.000 ÷ 392 | R\$561,00 |
| 2 | R\$550.000,00 | 450 m ² | 550.000 ÷ 450 | R\$1.222,00 |
| 3 | R\$450.000,00 | 360 m ² | 450.000 ÷ 360 | R\$1.250,00 |



Média Aritmética e Valor Final do m²:

| |
|--|
| Fórmula: Soma dos valores do m ² das amostras dividida pelo número de amostras |
| $\frac{561 + 1.222 + 1.250}{3}$ |
| Valor Final do m ² = R\$1.011,00 |

Cálculo do valor do imóvel a ser avaliado:

| |
|---|
| Fórmula: Valor Final do m ² multiplicado pela área do imóvel a ser avaliado |
| $1.011,00 \times 287,50$ |
| Valor do imóvel penhorado = R\$290.662,50 |

Avaliação:

Avalia-se o bem penhorado em:

R\$290.662,50
(Duzentos e noventa mil, seiscentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)

Alfredo Chaves (ES), 04 de março de 2024.

Fabiano Caribé Pinheiro

Oficial de Justiça

Mat. 207.791-17



Amostra 1 – parte 1 de 2

Esprito Santo > Norte do Esprito Santo > Terrenos, sítios e fazendas > Guarapari e região > Alfredo Chaves

Publicado em 03/03 às 21:28

R\$ 220.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 500

(27) 99932-9 Exibir telefone

Chat

Lote em Alfredo Chaves Vendendo ou troca

Lote em Alfredo Chaves
392mt - Maior que medida oficial
100% escriturado e documentado.
Rua calçada
Pronto para instalar Água e energia
Excelente município para viver com a família.

Guilherme
Último acesso há 1 hora

Na OLX desde agosto de 2014
Centro, Guarapari - ES

Amostra 1 – parte 2 de 2

Fotos Descrição Detalhes Localização

R\$ 220.000 Chat Exibir telefone

Facebook

Centro
Alfredo Chaves, ES, 29240970

Exibir no mapa

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.
Exibir mais dicas

Denunciar anúncio

Detalhes

| | |
|-----------------------------|----------|
| CATEGORIA | TIPO |
| Terrenos, Sítios E Fazendas | Terrenos |
| TAMANHO | |
| 392m² | |

publicidade



Amostra 2 – parte 1 de 2

es.olk.com.br/norte-do-espirito-santo/terrenos/vende-se-um-lote-e-meio-1283211239?lis=listing_1100

Publicado em 28/02 às 08:06

R\$ 550.000

Venda

Chat

Cetto
Último acesso há 40 min

Na OLX desde março de 2018
Cachoeira Alta, Alfredo Chaves - ES

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas
E-mail

Vende-se um lote e meio

Ótima localização.
Na chegada de Alfredo chaves
Oportunidade!

Amostra 2 – parte 2 de 2

es.olk.com.br/norte-do-espirito-santo/terrenos/vende-se-um-lote-e-meio-1283211239?lis=listing_1100

Fotos Descrição Detalhes Localização

R\$ 550.000 Chat

Telefone
Facebook

Localização

Alfredo Chaves
ES, 29240000

Detalhes

CATEGORIA: Terrenos, Sítios E Fazendas
TIPO: Terrenos
TAMANHO: 450m²

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.
Exibir mais dicas

Denunciar anúncio

publicidade




Amostra 3 – parte 1 de 2

TJES - Tribunal Poder Judiciário Penhoras Joana Word | Microsoft LAUDO DE AVALIAÇÃO Terrenos à venda Terreno à venda

imoveleweb.com.br/propriedades/excelente-lote-a-venda-em-alfredo-chaves-es-2966135574.html

WhatsApp Moderna Compartil... CNA Net Maps TJES (2 não lidos) - fabia... IRPF

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Terreno - 360m²

Venda R\$ 450.000

Contate o anunciante

Email

BR 14:39

Amostra 3 – parte 2 de 2


TJES - Tribunal Poder Judiciário Penhoras Joana Word | Microsoft LAUDO DE AVALIAÇÃO Terrenos à venda Terreno à venda

imoveleweb.com.br/propriedades/excelente-lote-a-venda-em-alfredo-chaves-es-2966135574.html

WhatsApp Moderna Compartil... CNA Net Maps TJES (2 não lidos) - fabia... IRPF

Venda R\$ 450.000

Alfredo Chaves, Espírito Santo



360 m² tot.

Excelente lote à venda em Alfredo Chaves ES

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveleweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Imobiliária Gilberto Pinheiro Private Brok...

Gilberto Pinheiro Chat Online Ver o telefone

BR 14:39

