



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE LINHARES

AUTO DE ESTIMATIVA DE VALORES

Processo nº 5011529-70.2022.8.08.0030

Exequente: Alair Amelia Nespoli Ceolin

Executado: C.Z Empreendimentos Imobiliários LTDA, RSF Administração Imobiliária LTDA

DESCRIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS:

- Matrícula 35.448 – Cartório de Registro Geral de Imóveis (CRGI) de Linhares/ES. IMÓVEL: Domínio útil sobre o lote n.18 (dezoito) da quadra n.16 (dezesesseis), aforado ao Município de Linhares, situado nesta Cidade, medindo a área de 1.185,00 m² (um mil, cento e oitenta e cinco metros quadrados), com as seguintes confrontações e dimensões: norte, Avenida Nicola Biancardi, numa linha de 39,50m; sul, lote n.16, numa linha de 24,50m e lote n.23, numa linha de 15,00m; leste, lote n.17-A, numa linha de 30,00m; e a oeste, lote n.19, numa linha de 30,00m

Após consultar alguns Corretores de Imóveis, estimo que o referido Imóvel acima descrito possui o valor de R\$4.147.000,00 (quatro milhões e cento e quarenta e sete mil reais), tendo utilizado como base o valor médio de imóveis praticado na localidade em referência.

- Matrícula 36.835 – Cartório de Registro Geral de Imóveis (CRGI) de Linhares/ES. IMÓVEL: Área 01 medindo 24.407,32 m² (vinte e quatro mil, quatrocentos e sete metros e trinta de dois decímetros quadrados), localizada dentro do perímetro urbano, situada no lugar Rio Quartel, distrito da sede deste Município de Linhares, com as seguintes confrontações e dimensões: norte, Paulo Dirceu Pandolfi, numa linha de 150,481m; sul, Ademir Antonio Valfré (área 02), numa linha de 180,711m; leste, Ademir Antonio Valfré (área 08), numa linha de 155,913m; e a oeste, Rodovia BR 101, numa linha de 143,84m, com a seguinte descrição: Partindo do marco P1, situado no limite com Paulo Dirceu Pandolfi, definido pela coordenada geográfica de Latitude 19°31'01,96" sul e Longitude 40°08'31,75" oeste, Datum WGS-84 e pela coordenada plana UTM 7.841.543,632m norte e 380.185,752m leste, referida ao meridiano central 39°. WGR deste, confrontando neste trecho com Paulo Dirceu Pandolfi, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 150,481m e azimuth plano de 118°50'23" chega-se ao marco P2, deste confrontando neste trecho com Área 8, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 4,290m e azimuth plano de 164°19'47" chega-se ao marco P3, deste confrontando neste trecho com Ademir Antonio Valfré (Área 8), no quadrante sudeste, seguindo com distância de 67,683m e azimuth plano de





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE LINHARES

205°.23'35" chega-se ao marco P4, deste confrontando neste trecho com Ademir Antonio Valfre (Área 8), no quadrante sudeste, seguindo com distância de 24,762m e azimuth plano de 205°.44'21" chega-se ao marco P5, deste confrontando neste trecho com Ademir Antonio Valfre (Área 8), no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 59,178m e azimuth plano de 198°.52'15" chega-se ao marco P6, deste confrontando neste trecho com Ademir Antonio Valfre (Área 2), no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 180,709m e azimuth plano de 302°.05'15" chega-se ao marco P7, deste confrontando neste trecho com Rodovia BR 101, no quadrante noroeste, seguindo com distância de 45,731m e azimuth plano de 33°.59'03" chega-se ao marco P8, deste confrontando neste trecho com Rodovia BR 101, no quadrante noroeste, seguinte com distância de 58,440m e azimuth plano de 33°.02'07" chega-se ao marco P9, deste confrontando neste trecho com Rodovia BR 101, no quadrante noroeste, seguido com distância de 39,669m e azimuth plano de 33°.02'07" chega-se ao marco P1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Após consultar alguns Corretores de Imóveis, estimo que o referido Imóvel acima descrito possui o valor de R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), tendo utilizado como base o valor médio de imóveis praticado na localidade em referência.

E, para constar, digitei o presente auto, que após lido e achado conforme vai devidamente assinado.

Linhares/ES, 23 de janeiro de 2026

Gustavo Paraiso Dalvi
Oficial de Justiça – matrícula 208.173-11

