

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) IDENTIFICAÇÃO

Processo nº 0000522-10.2021.8.08.0061

Requerente: João Batista da Silveira

Requerido: Oliene Silveira da Costa

Comarca de Vargem Alta

Avaliação realizada 21/11/2022

2) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

UM LOTE DE TERRENO, MEDINDO PELA FRENTE QUATORZE METROS (14,00m), CONFRONTANDO COM UMA RUA PROJETADA, VINTE METROS (20,00m), PELA LATERAL ESQUERDA, COM ANTÔNIO FORNAZIER, VINTE (20,00m), PELA LATERAL DIREITA, AINDA COM ANTÔNIO FORNAZIER E QUATORZE METROS (14,00m) PELOS FUNDOS, COM O RIO FRUTEIRAS, COM ÁREA DE DUZENTOS E OITENTA METROS QUADRADOS (280,00m²) COM UM IMÓVEL RESIDENCIAL, CONSTRUÍDO DE TIJOLOS, COBERTO DE TELHAS DE TERNIT, ORIGINALMENTE COM 04 (QUATRO) CÔMODOS, UM BANHEIRO E UMA ÁREA COBERTA, SITUADO EM CASTELINHO, VILA MARIA, VARGEM ALTA - ES, CEP 29295000, COM VALOR ESTIMADO EM APROXIMADAMENTE R\$40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS)

A casa está localizada as margens do Rio Fruteiras, em uma parte que tem ocorrido enchentes frequentemente nas chuvas mais fortes dos últimos verões. A casa está em ótimo estado de conservação, pintada, forrada, o que indicadas despesas com manutenção.

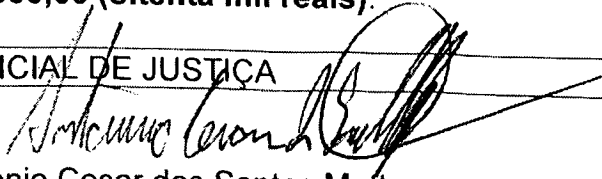
3) INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

Método Comparativo Direto - É aquele em que o valor do bem, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, ou seja, o valor que o bem obteria numa transação normal de compra e venda.

4) INDICAÇÃO DO RESULTADO

Este OJA, procurou informações sobre transações realizadas nos últimos meses, não localizando nenhuma transação recente. Também realizou consultas a alguns moradores da localidade. Por todo o exposto e pesquisas levadas a efeito, no município para tomada de preços de imóveis semelhantes, AVALIO o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

5) QUALIFICAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA


Antonio Cesar dos Santos Mattos
Oficial de Justiça Avaliador
mat.205738-01

Obs.: ESTE OFICIAL DE JUSTIÇA, NÃO POSSUI CONHECIMENTO EM TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS E AGRIMENSURA.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
VARGEM ALTA - CENTRAL DE MANDADOS

CERTIDÃO - MANDADO Nº 4103847
PROCESSO Nº 0000522-10.2021.8.08.0061

CERTIFICO E ATRIBUO FÉ PÚBLICA a este ato, que atesta fatos no sentido de que em cumprimento a este mandado, estive na localidade de Vila Maria, por diversas vezes, porém, não localizava o imóvel a ser avaliado. Certifico que por sorte, localizei o bem a ser avaliado. Certifico que fui autorizado pela Sra. Estefani Silva de Freitas e entrar no imóvel para proceder a avaliação, conforme Laudo de Avaliação em anexo. Certifico que este oficial de justiça teve muita dificuldade em avaliar, pois, não localizou transações imobiliárias semelhantes e teve como referência informações de dois moradores do local. **Certifico que, conforme a Resolução nº 16/2017 do TJES e a Resolução nº 219 do CNJ, a Comarca de Vargem Alta deveria ter 03 oficiais de justiça, porém apenas dois trabalham, gerando uma carga de mandados 50% acima do normal para cada oficial que ainda percorrem uma Comarca com extensão territorial maior que Comarcas como Vitória, Cariacica, Vila Velha e Viana. Certifico que, para dificultar ainda mais a situação, a Comarca de Vargem Alta não possui grande concentração populacional como um bairro de uma grande cidade. São 48 localidades, perdendo-se tempo excessivo no deslocamento para diligências. Perde-se tempo também na localização de endereços na zona rural, nas localidades e no centro do município. A maioria dos mandados são com endereços incompletos, tendo como o resultado o atraso no cumprimento dos mesmos. Para exemplificar a dificuldade com os endereços, nesta Comarca tramita a Ação Civil Pública nº 0000731-18.2017.8.08.0061, que o Ministério Público Estadual move contra o Município, exigindo a regularização dos endereços nesta Comarca. Certifico ainda que este oficial de justiça prioriza os mandados de audiências, que são a grande maioria. A consequência de toda a situação narrada, é que alguns mandados não são cumpridos dentro do prazo legal. Pelo exposto, devolvo o presente mandado para os devidos fins. Era o que me cumpria certificar.**

Diligências:

08/11/2022 - 26 - OUTROS: IMÓVEL NÃO LOCALIZADO
11/11/2022 - 26 - OUTROS: IMÓVEL NÃO LOCALIZADO
16/11/2022 - 26 - OUTROS: IMÓVEL NÃO LOCALIZADO
18/11/2022 - 26 - OUTROS: IMÓVEL NÃO LOCALIZADO
21/11/2022 - 03 - MANDADO CUMPRIDO INTEGRALMENTE

Em 21/11/2022,

ANTONIO CESAR DOS SANTOS MATTOS
OFICIAL(A) DE JUSTIÇA



Este documento foi assinado eletronicamente por ANTONIO CESAR DOS SANTOS MATTOS em 28/11/2022 às 22:43:17, na forma da Lei Federal nº. 11.419/2006. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.tjes.jus.br, na opção "Consultas - Validar Documento (EJUD)", sob o número 05-1743-8363729.