

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMARCA DE ALFREDO CHAVES

Execução Fiscal nº 5000541-71.2022.8.08.0003

Mandado nº 5433729

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Bem a ser avaliado:

Chácara nº 138 do Condomínio Fazenda dos Lagos, medindo 2.091,50 m² de área privativa, situada em Ribeirão do Cristo, município de Alfredo Chaves, matrícula nº 2.794, fl. nº 01, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alfredo Chaves, inscrição imobiliária no Município nº 13.01.013.0551.000.001.

Observações:

1. Segue anexo espelho da certidão da matrícula do imóvel acima indicado.
2. Segue anexo Boletim Cadastral Imobiliário da Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves (BCI), referente ao imóvel acima indicado.
3. Segundo informações do BCI anexo, a chácara 138 não possui edificações e mede 2.120 m². Ocorre, porém, que esta informação não condiz com aquela fornecida pela matrícula do imóvel junto ao Cartório de Imóveis de Alfredo Chaves (no RGI, o imóvel mede 2.091,50 m²), motivo pelo qual optei por adotar nesta avaliação a área informada pelo RGI, tendo em vista ser este o órgão competente para fornecimento de informações oficiais sobre bens imóveis.

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 (documentos em anexo):

Vale registrar que, para esta avaliação, foram encontradas apenas três *amostras* que atendiam aos critérios necessários para sua seleção, quais sejam: 1) imóveis localizados no interior do Condomínio Fazenda dos Lagos, 2) não edificadas e 3) anunciadas na internet para venda a cliente final.

Nº da Amostra	Valor de Oferta	Área	Cálculo do m ²	Valor do m ²
1	R\$189.000,00	2.500 m ²	189.000 ÷ 2.500	R\$75,60
2	R\$195.000,00	2.070 m ²	195.000 ÷ 2.070	R\$94,20



3	R\$150.000,00	1.520 m ²	150.000 ÷ 1.520	R\$98,68
---	---------------	----------------------	-----------------	----------

Média Aritmética e Valor Final do m²:

Fórmula:
Soma dos valores do m ² das <i>amostras</i> dividida pelo número de amostras
$\frac{75,60 + 94,20 + 98,68}{3}$
Valor Final do m ² = R\$89,49

Cálculo do valor do imóvel a ser avaliado:

Fórmula:
Valor Final do m ² multiplicado pela área do imóvel a ser avaliado
$89,49 \times 2.091,50$
Valor da chácara 138 = R\$187.168,00

Avaliação:

Avalia-se a chácara nº 138 do Condomínio Fazenda dos Lagos em:

R\$187.168,00 (Cento e oitenta e sete mil, cento e sessenta e oito reais)

Alfredo Chaves (ES), 15 de abril de 2025.

Fabiano Caribé Pinheiro

Oficial de Justiça

Mat. 207.791-17

