

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMARCA DE ALFREDO CHAVES

Execução Fiscal nº 0000261-35.2015.8.08.0003

Mandado nº 4770516

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Bem a ser avaliado:

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

Observação: O Boletim Cadastral Imobiliário da Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves (BCI anexo) informa que o imóvel indicado acima possui área de 2.120 m². A certidão da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis (anexa), por sua vez, informa que o imóvel possui área privativa de 2.091,50 m². Considerando que o Cartório de Imóveis é o órgão responsável pelo registro dos bens desta natureza, em homenagem aos princípios da segurança jurídica e da imparcialidade, optou-se por adotar aqui a área indicada na matrícula do imóvel no referido Cartório.

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 duas *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\$140.000,00	2.277 m ²	140.000 ÷ 2.277	R\$61,48
2	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 m² das <i>amostras</i> dividida pelo número de amostras
$\frac{61,48 + 98,68}{2}$
Valor Final do m² = R\$80.08

Cálculo do valor do imóvel a ser avaliado:

Fórmula: Valor Final do m² multiplicado pela área do imóvel a ser avaliado
$80,08 \times 2.091,50$
Valor do imóvel penhorado = R\$167.487,32

Avaliação:

Avalia-se o bem penhorado em:

R\$167.487,32

(Cento e sessenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos)

Alfredo Chaves (ES), 29 de novembro de 2023.

Fabiano Caribé Pinheiro

Oficial de Justiça

Mat. 207.791-17

