

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO JUÍZO DE
PANCAS - VARA ÚNICA**

*Rua Jovino Nonato da Cunha, 295, Fórum Des. José Cupertino de Castro Filho, Centro, PANCAS - ES - CEP:
29750-000 | Tel: (27) 3726-1203*

LAUDO DE ATRIBUIÇÃO DE VALOR

PROCESSO Nº: 5000476-26.2026.8.08.0039

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL

EXECUTADOS: EDSON SOARES BENFICA

CERTIFICO e dou fé que, em cumprimento ao mandado de avaliação expedido nos autos do processo em epígrafe, procedi à avaliação e atribuição de valor ao imóvel localizado nesta Comarca de Pancas-ES e penhorado conforme o Termo de Penhora lavrado neste Juízo, com a seguinte descrição

DESCRIÇÃO DO BEM:

01 (uma) propriedade agrícola, legítima, com área de 53.517,49 m² (cinquenta e três mil, quinhentos e dezessete metros quadrados e quarenta e nove centímetros), situada no lugar denominado "Córrego Icaraí", Pancas/ES, contendo uma casa de morada de construção rústica, um pequeno cafezal, árvores frutíferas, área de preservação ambiental, energia elétrica, em condomínio com Walter Soares Benfica, conforme informação cartorária. Registrado no Cartório do 1º Ofício de Pancas-ES sob a matrícula 2434.

O imóvel rural localiza-se na região denominada **Córrego Icaraí**, Distrito de Vila Verde, Município de **Pancas/ES**, distantes da sede desta Comarca aproximadamente 20 km (vinte quilômetros) possuindo as seguintes características:

Durante a diligência, foi constatada a existência de benfeitorias e demais elementos que agregam valor ao imóvel, dentre os quais se destacam:

- uma casa destinadas à moradia;
- alguns pequenos chalés em construção;
- energia elétrica;
- lavouras de café em produção;
- árvores frutíferas;



- área de reserva legal (reserva natural obrigatória).

Todavia, as benfeitorias, as culturas existentes e a vegetação não foram objeto de avaliação individualizada, por demandarem conhecimentos técnicos específicos, incompatíveis com as atribuições desta Oficiala de Justiça, razão pela qual **não foram consideradas na composição do valor atribuído ao imóvel**, recomendando-se, caso o Juízo entenda necessário, a realização de avaliação por profissional habilitado.

Esclareço, ainda, que o valor atribuído possui caráter **meramente estimativo**, tomando por base as características gerais do imóvel, sua localização, extensão e observações realizadas durante a diligência e valores de imóveis comercializados recentemente na zona rural diligenciada.

I – DA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Considerando as pesquisas de mercado imobiliário rural realizadas na região do Córrego Icarai, município de Pancas/ES, a localização, a topografia e a acessibilidade do imóvel, atribuo à TERRA NUA (área total de 53.517,49 m² / aproximadamente 5,35 hectares) o valor de:

R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).

II – DA RESSALVA TÉCNICA QUANTO ÀS BENFEITORIAS

CERTIFICO E DEIXO DE ATRIBUIR VALOR ÀS BENFEITORIAS existentes no imóvel — nominalmente a casa de morada de construção rústica, o cafezal e as demais arroladas acima —, tendo em vista a falta de conhecimento técnico especializado para a valoração precisa e segura de edificações/estruturas rústicas e lavouras perenes.

Para a mensuração do real valor de mercado das referidas benfeitorias, faz-se necessária a nomeação de perito habilitado (engenheiro agrônomo ou técnico especializado), capaz de aferir o estado de conservação da edificação, o padrão construtivo, bem como a idade, produtividade, estado fitossanitário e valor econômico do cultivo de café.

III – DA CONCLUSÃO E SÍNTESE DO VALOR ATRIBUÍDO

Desta forma, o presente Auto de Avaliação fixa o valor global provisório do imóvel penhorado estritamente quanto à sua terra nua, ficando o valor final pendente de complementação técnica quanto às benfeitorias, caso assim entenda necessário o MM. Juiz de Direito.

Pancas/ES, 21 de setembro de 2026.


MILENA BARBOSA ROMAIS

Oficiala de Justiça Avaliador

Mat. 208.559/09

