

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO

- N.º do Processo: 0001965-74.2007.8.08.0032
- Exequente: O Estado do Espírito Santo
- Executados: Christian Lopes da Silva e outros
- Comarca: Mimoso do Sul/ES
- Data da Avaliação: 28 de maio de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

1/3 (um terço) do imóvel registrado no Cartório do 1º Ofício (Registro de Imóveis) de Mimoso do Sul/ES, com Matrícula nº 7.570, no Livro 2-AJ, fls. 194 (cópia anexa), em nome de Christian Lopes da Silva, constituído de uma área de terras com área total de 130.680,00m² (cento e trinta mil e seiscentos e oitenta metros quadrados), ou seja, 2 alqueires e 28 litros, correspondente à gleba "A", desmembrada das propriedades rurais "Pratinha" e "São Francisco", na sede de Mimoso do Sul/ES, confrontando-se ao norte com Benedito Silvestre Teixeira, ao sul com a Rodovia Rubens Rangel (liga Mimoso do Sul a BR 101-S), ao leste com a gleba "B" pertencente a Dilson Vieira da Silva e ao oeste com Benedito Silvestre Teixeira, cadastrado no INCRA sob nº 507.105.004.022-7 e na Receita Federal sob nº 4345909-9.

2. ESTADO ATUAL EM QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL

A propriedade encontra-se localizada às margens da Rodovia Rubens Rangel. Possui áreas de pastagem formadas por capim braquiária limpo, capineira e Área de Preservação Permanente (APP). O imóvel conta ainda com uma casa em médio estado de conservação, dois lagos artificiais e é perpassado por um córrego. Topograficamente e geograficamente, a propriedade distribui-se da seguinte maneira: ao Norte, concentra-se a área de pasto; ao Sul (baixada), encontram-se a casa, os lagos e a capineira; ao Leste, faz divisa com a propriedade de Dilson Vieira da Silva; e ao Oeste encontra-se a Área de Preservação Permanente.

3. EVENTUAL POSSIBILIDADE DE UMA CÔMODA DIVISÃO

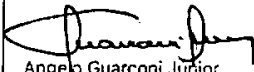
O imóvel, dadas as suas características, não comporta cômoda divisão. O fracionamento da propriedade resultaria em glebas de utilidades e valores significativamente desproporcionais, descaracterizando sua viabilidade econômica. Há nítida disparidade de condições entre as extremidades da área: enquanto a porção Sul (baixada) é altamente privilegiada pelo acesso à rodovia, presença de recursos hídricos (lagos/córrego) e benfeitorias (casa e capineira), a divisão deixaria a porção Norte totalmente isolada e sem acesso à água. Além disso, a porção Oeste possui severa restrição de uso devido à Área de Preservação Permanente (APP). Portanto, o imóvel é indivisível de fato, sob pena de inviabilizar o uso regular de eventual parte desmembrada.

4. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

Método comparativo de mercado. Tomando por base o valor atualizado do alqueire na região estipulado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), e considerando as medidas do imóvel (que equivalem a 2,4 alqueires, ou 2 alqueires e 28 litros), avalio a totalidade do imóvel em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). Contudo, como o objeto da penhora e da ordem de avaliação recai sobre apenas 1/3 (um terço) do referido imóvel, realizando a divisão do valor total por 3, chego ao resultado que segue.

5. INDICAÇÃO DO RESULTADO

R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).


Angelo Guarçoni Junior
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 28359-35

