



510008333166
5037908-07.2018.4.02.5101/RJ

AUTOR (Exeqüente, Expropriante, etc...)
UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

Réu (Executado, Expropriado, etc...)
EREVAN ENGENHARIA SA

Localização dos Bens

Área nº 01 do loteamento Quintas da Meia Laranja, zona rural de Piraí, Km 228 da Rodovia Presidente Dutra, sentido São Paulo, Distrito de Caiçara, Piraí - RJ

Depositário

Não há.

Data da Penhora

12/08/2019

ALEXANDER BRANDES DA SILVA, Oficial de Justiça – Avaliador, em cumprimento ao respeitável MANDADO DE AVALIAÇÃO, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização do bem, onde procedi à avaliação do imóvel a seguir descrito.

AVALIAÇÃO DE TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Obs.1: foram encontrados dois terrenos à venda no Bairro Caiçara, Piraí, sendo um deles dentro do condomínio diligenciado. Contudo, foram acrescentadas amostras de terrenos com semelhantes topografias em distritos diversos, localizados no Município de Piraí, para integração das amostras utilizadas no cálculo do valor médio de mercado dos terrenos no Município.

Obs. 2: trata-se de terreno localizado na Serra das Araras, perto do Posto da PRF, sentido São Paulo, em condomínio com algumas casas, localizado na beira da Rodovia Presidente Dutra, Km 227, sem comércio por perto, distante cerca de 10 Km do centro do Município de Piraí, cuja área do terreno avaliado possui mata densamente fechada, em morro com acentuado aclive.

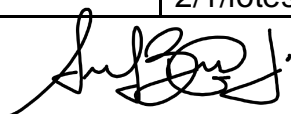
1 - IMÓVEL AVALIADO:

► Terreno, sob matrícula 2.467, ficha 73, livro 2-0, registrado no Cartório do 1º Ofício de Piraí, tratando-se de área nº 1 do loteamento Quintas da Meira Laranja, com área total de 739.044,79m², com confrontações descritas no registro do imóvel, cujas cópias seguem em anexo, estando o terreno localizado em aclive, com mata fechada, mas com acesso fácil perto da Rodovia Presidente Dutra.

2 - PEQUISA DE MERCADO:

Nº	VALOR DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	FONTE	R\$/M ²
1	R\$ 95.000,00	8.000,00 m ²	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-pirai-8000m2-venda-RS95000-id-2563405848/	R\$ 11,87

2	R\$ 85.000,00	3.447,00 m ²	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arrozal-bairros-pirai-3447m2-venda-RS85000-id-2557175141/	R\$ 24,65
3	R\$ 80.000,00	1200,00 m ²	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arrozal-bairros-pirai-1200m2-venda-RS80000-id-2556500548/	R\$ 66,66
4	R\$ 1.350.000,00	40.000 m ²	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pirai-40000m2-venda-RS1350000-id-2556500235/	R\$ 33,75
5	R\$ 1.325.000,00	40.000 m ²	https://www.casamineira.com.br/propiedades/terreno-a-venda-40000-m-sup2--por-r\$1.325.000-zona-130332964.html?utm_source=mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.premium_mitula	R\$ 33,12
6	R\$ 1.260.000,00	290.400 m ²	https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/rj+pirai/?pagina=2&onde=,Rio%20de%20Janeiro,Pira%C3%AD,,,,,city,BR%3ERio%20de%20Janeiro%3ENULL%3EPirai,-22.626989,-43.90028,%2Fvenda%2Fterrenos-lotes-condominios%2Frj%2Bpirai%2F&transacao=Venda&tipo=Im%C3%B3vel%20usado&tipoUnidade=Residencial,Terreno%20%2F%20Lote%20%2F%20Condom%C3%AAdnio	R\$ 13,93
7	R\$ 1.700.000,00	96.000 m ²	https://www.nestoria.com.br/detail-int/0000001790007659519451024/thumb/1/1-17?serpUid=0.40693357104951660824059&pt=4&ot=1&l=pirai&did=9_high1&t_sec=1&t_or=2&t_pv id=a8456371-b30b-4f7e-bf1b-c4cc314a6701	R\$ 17,70
8	R\$ 160.000,00	1.800 m ²	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/viva-urbano-imoveis-terreno-na-jaqueira-pirai-2960601443.html	R\$ 33,33
9	R\$ 600.000,00	20.000 m ²	https://rj.mgimoveis.com.br/terrenos-na-serra-das-araras-venda-rj-pirai-03-terrenos-no-condominio-caicara-na-260277669	R\$ 30,00
10	R\$ 150.000,00 (Condomínio Meia Laranja)	2.185,00 m ²	https://imoveis.mitula.com.br/detalhe/1502/4360042583672565121/2/1/lotes-	R\$ 68,65



			pirai?search_terms=lotes+pirai&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=4c5e0fbe-c034-4496-b7d6-f10853ca22c8&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	
--	--	--	--	--

3 - MÉDIA ARITMÉTICA:

R\$ 333,66 (soma das médias obtidas) / 10 = R\$ 33,36/m²

4 - LIMITE DE TOLERÂNCIA DE 20%:


Limite superior: R\$ 40,03/m²; Limite inferior: R\$ 26,69/m².

5 - MÉDIA FINAL COM VALORES DENTRO DA TOLERÂNCIA:

[R\$ 33,75 (amostra 4) + R\$ 33,12 (amostra 5) + R\$ 33,33 (amostra 8) + R\$ 30,00 (amostra 9)] / 4 = R\$ 32,55 / m².

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE:

- **Lote 01:** 739.044,79 x R\$ 32,55, = **R\$ 24.000.000,00** (Vinte e Quatro Milhões de Reais);


Barra do Piraí 17 de agosto de 2022.
ALEXANDER BRANDES DA SILVA
OFICIAL DE JUSTIÇA FEDERAL
MAT. 13842