

MANDADO Nº: 510012824664

PROCESSO Nº 0058918-38.2018.4.02.5120

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao r. mandado em referência, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** por estimativa do(s) bem(ns) abaixo descrito(s):

**Bem a ser penhorado:** Sítio localizado na PRAIA DE MAGUARIQUECABA, S/N, 6º DISTRITO, ILHA GRANDE

**Matrícula RGI ou IPTU, se for o caso:** 7408 (2º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS)

### 1. Constatação:

O local conta com vários imóveis de alvenaria à beira da praia, tanto residenciais quanto comerciais, como restaurantes, além de extensa área composta por vegetação. Segundo informações da sobrinha da executada, que reside e trabalha no local, a maior parte do terreno está ocupada por terceiros, de forma que a parte sob posse de fato da executada (sua tia) é pequena. Segundo ela, várias dessas ocupações são antigas, tendo algumas ocorrido há mais de 40 anos, por exemplo. Isso pode indicar uma possível perda de parte do terreno por usucapião, ou, mesmo que não tenha ocorrido a perda formal, quem adquirir o imóvel provavelmente enfrentará disputas judiciais para retomar a posse, o que deve ser considerado quando da avaliação do valor de mercado do bem. No terreno, existem cerca de 9 construções, entre casas e restaurantes, sendo que apenas uma casa e o espaço ao lado utilizado como restaurante (atualmente denominado “Restaurante Pérolas do Mar”) é que estão na posse da executada, que, apesar de não residir lá, cedeu o uso para seus familiares.

### 2. Avaliação:

O método utilizado foi o comparativo de preços de imóveis com características semelhantes na Web, alcançando-se o valor médio do m<sup>2</sup> na região, observando-se a área total do terreno, que, conforme consta da petição do evento 80 dos presentes autos, é de 413.000,00m<sup>2</sup>, o que foi confirmado em consulta ao site da SPU, onde o imóvel está registrado sob o RIP nº 5801.0104511-50, com o devido abatimento, tendo em vista as mencionadas ocupações por terceiros já antigas no terreno.

Com base em todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

E, para constar, lavrei o presente auto, que vai devidamente assinado por mim.

Angra dos Reis, 08 de outubro de 2024.

NATÁLIA CARVALHO STIPP  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal  
Mat.: RJ18587