



510019016526
5068602-85.2020.4.02.5101/RJ

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

Réu (Executado, Expropriado, etc...)
IMPERIAL SERVICOS LTDA.

Localização dos Bens
Rodovia Presidente Dutra, Km 237+300, sentido norte, Piraí - RJ

Depositário Não há.	Data da Penhora 22/01/2022
-------------------------------	--------------------------------------

ALEXANDER BRANDES DA SILVA, Oficial de Justiça – Avaliador, em cumprimento ao respeitável MANDADO DE PENHORA e 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

1 - IMÓVEL AVALIADO:

► Terreno, sob matrícula 4.490, ficha 271, livro 2-AA, registrado no Cartório do 1º Ofício de Piraí, inscrição municipal 01.03.0530010.001, zona urbana, tratando-se de área localizada na Rodovia Presidente Dutra, Km 237+300, sentido norte, com área total de 62.920m², com confrontações descritas no registro do imóvel, cujas cópias seguem em anexo.

2 - PESQUISA DE MERCADO:

Nº	VALOR DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	FONTE	R\$/M²
1	R\$ 20.000,00	1.200,00m²	https://rj.mgfimoveis.com.br/terreno-no-kop-land-pirai-rj-venda-rj-pirai-anuncio-todo-por-favor-262026014	R\$ 16,66
2	R\$ 65.000,00	3.747,00m²	Viva Real Imóveis: https://vivamapio.com/detalhe/17164051/	R\$ 17,34
3	R\$ 30.000,00	1500,00m²	MGF Imóveis – Cacaria: https://rj.mgfimoveis.com.br/venda-rj-pirai-terreno-1500-m2-cacaria-pirairj-86426401	R\$ 20,00
4	R\$ 600.000,00	20.000m²	https://rj.mgfimoveis.com.br/terreno-residencial-em-pirai-rj-arrozal-venda-rj-pirai-252619513	R\$ 30,00
5	R\$ 600.000,00	20.000m²	https://imoveis.mitula.com.br/detalhe/372623/7400009629633415163/2/8/lotas-	R\$ 30,00

			pirai?page=2&pos=2&t_sec=190 &t_or=2&t_pvid=5c52f694-f2cb- 48b3-a5af- 6fe02d984646&req_sgmt=REVT S1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs =	
6	R\$ 1.600.000,00	48.330 m ²	https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/terreno-comercial-no-bairro-varjao-em-pirai-rj-1129400512?lis=listing_1100	R\$ 33,11
7	R\$ 1.600.000,00	40.000 m ²	https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/terreno-rodovia-pres-dutra-pirai-area-40-000m2-1483616615?lis=listing_1100	R\$ 40,00
8	R\$ 480.000,00	9.000m ²	https://rj.mgmoveis.com.br/vendo-venda-rj-pirai-area-9000-metros-quadrados-duas-r-lago-piscina-125537122	R\$ 53,33
9	R\$ 270.000,00	4.440 m ²	https://rj.mgmoveis.com.br/terrenos-na-serra-das-araras-venda-rj-pirai-03-terrenos-no-condominio-caicara-na-260277669	R\$ 60,81
10	R\$ 160.000,00	1.800 m ²	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jaqueira-2960618309.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5	R\$ 88,88

3 - MÉDIA ARITMÉTICA:

R\$ 390,13 (soma das médias obtidas) / 10 = R\$ 39,01/m²

4 - LIMITE DE TOLERÂNCIA DE 20%:

Limite superior: R\$ 46,82/m²; Limite inferior: R\$ 31,21/m².

5 - MÉDIA FINAL COM VALORES DENTRO DA TOLERÂNCIA:

[R\$ 33,11 (amostra 6) + R\$ 40,00 (amostra 7)] / 2 = R\$ 36,55 m².

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE:

- **Lote 01:** 62.920 x R\$ 36,55 = **R\$ 2.300.000,00** (Dois Milhões e Trezentos Mil Reais);


ALEXANDER BRANDES DA SILVA
 Oficial de Justiça Avaliador Federal
 Mat. 13842

Barra do Piraí 30 de abril de 2026.

DISTRITO / SETOR / QUADRA
01 03 053



