

# CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

**Processo:** 0000272-45.2011.4.02.5002

## 1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0000272-45.2011.4.02.5002, que nomeou esta Leiloeira Oficial como órgão auxiliar do Juízo, nos termos do despacho judicial proferido.

## 2. OBJETIVO

Esta certidão tem por objetivo realizar a constatação fática do imóvel penhorado e apresentar estimativa técnica atualizada de valor, em atendimento à determinação judicial constante dos autos, visando exclusivamente a formação de parâmetro de referência para os procedimentos de alienação judicial, obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 3, observadas as normas técnicas aplicáveis e os limites do encargo conferido a esta Leiloeira Oficial.

Para os fins desta certidão, a estimativa técnica de valor adotada considera o conceito de valor de mercado, entendido como a quantia mais provável pela qual o bem poderia ser negociado, de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições do mercado vigente, servindo como parâmetro técnico de referência para os atos de alienação judicial.

## 3. METODOLOGIA

Para a obtenção da estimativa técnica de valor, será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis, com características

tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

Etapas da realização do trabalho:

- Constatação in loco com registro fotográfico das condições do bem;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado envolvendo imóveis de características semelhantes, situados na mesma região geoeconômica;
- Tratamento e análise dos dados coletados, resultando na estimativa apresentada.

## 4. DADOS DO IMÓVEL

### 4.1 Descrição do bem (Mat. nº 35.501)

Uma área de terreno medindo 22.237,00m<sup>2</sup> (vinte e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), situada na localidade de “Safrá”, no Município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, confrontando pelos seus diversos lados com a BR 101, Venac Veículos Nacionais Ltda., Rubens de Moraes Mesquita e o Rio Itapemirim. Imóvel matriculado sob o nº. 35.501 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

### 4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 09 dias do mês de março de 2026, às 07h00min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à Rodovia BR-101, Km 411, Safrá, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°55'02.2"S 41°04'28.9"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

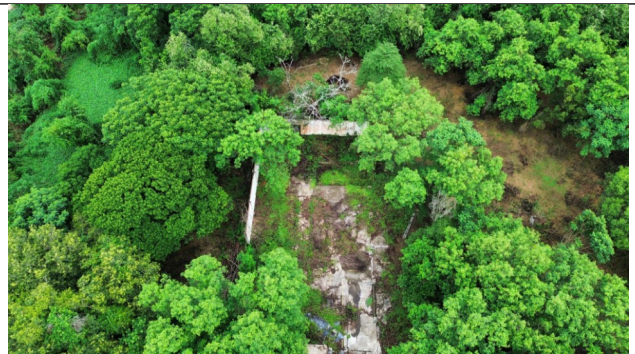
Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da



constatação, no momento da diligencia foi possível verificar perfeitamente de que as benfeitorias ora já não existem mais, os galpões não se encontram mais cravados no terreno, resta apenas o entulho do que parece ter sido a base da estrutura que existia no local, em relação as benfeitorias que anteriormente funcionava os escritórios da executada, hoje já não existem mais, ambos foram totalmente destruídas ou aparentemente desmontadas, resta somente paredes pré demolidas e sem nenhuma serventia.

### Registro Fotográfico







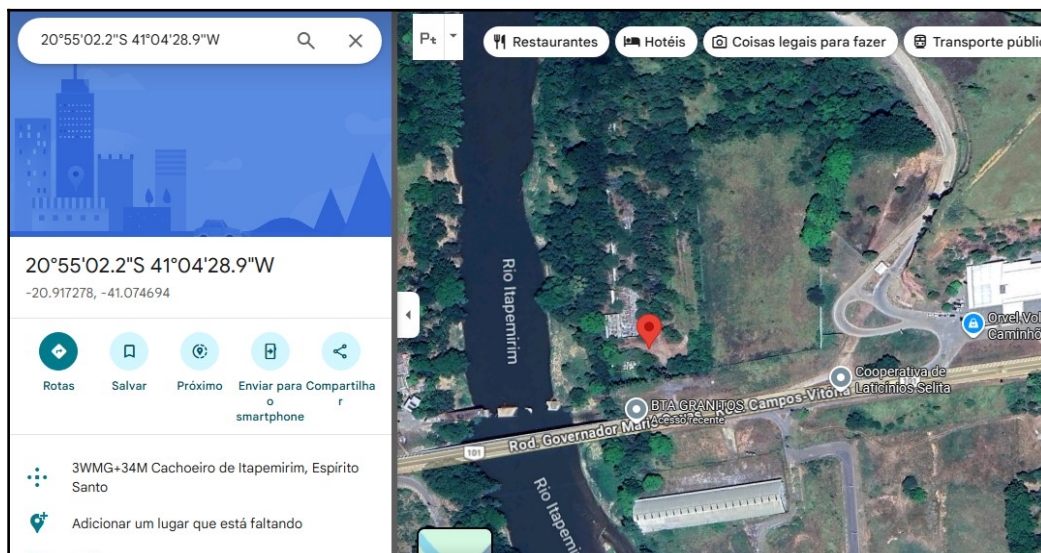
## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situado na Rodovia BR-101, Km 411, bairro Safra, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, localiza-se em área de interface rodoviária e semiurbana/rural, às margens de importante eixo viário que conecta o município a outras cidades da região sul capixaba.

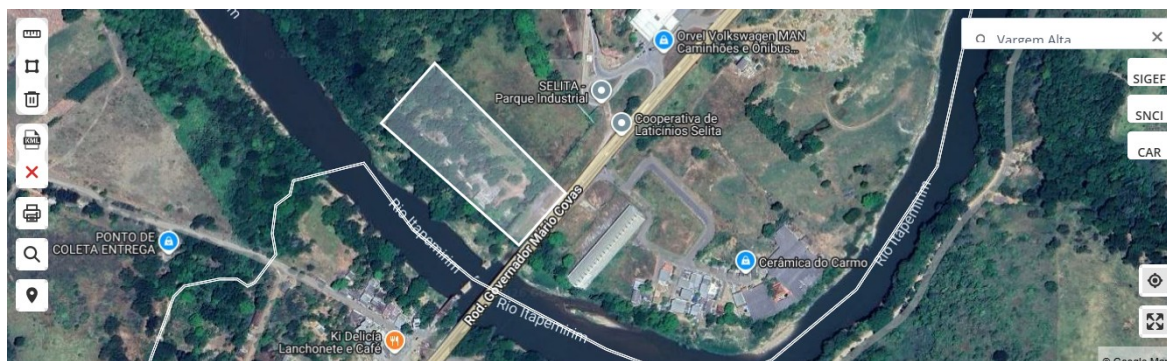
O entorno é caracterizado pela presença da própria rodovia federal, com fluxo intenso de veículos, áreas com vocação para uso comercial, industrial ou de serviços ligados ao transporte e à atividade econômica local, além de glebas e imóveis com características rurais ou de expansão urbana no bairro Safra

A localização pode ser conferida por meio de plataforma de mapas digitais, conforme link abaixo indicado, bem como por imagem aérea ilustrativa constante neste documento.

<https://maps.app.goo.gl/Z9oHvB9da2Rq8fgEA>



*Localização KML*



## 6. PESQUISA DE MERCADO

Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis



para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

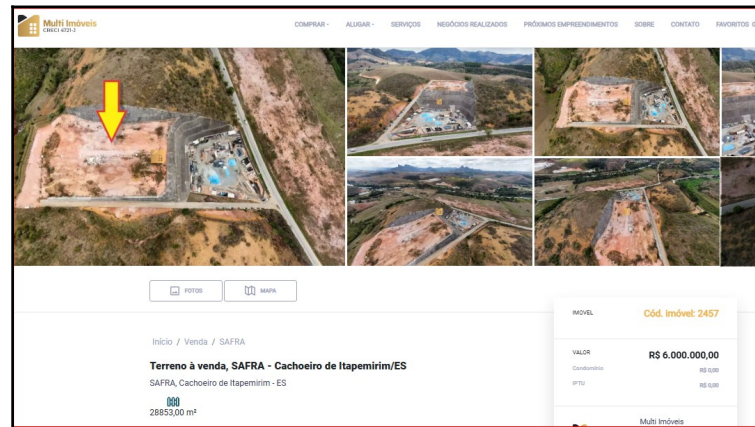
## 6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do referido bem penhorado, com área de 25.378,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 6.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 236,43/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do referido bem penhorado, com área

de 28.853,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 6.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 207,95/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



## 7. MÉDIA ARITMÉTICA

A partir das amostras de mercado selecionadas e descritas no item anterior, foi elaborado o quadro demonstrativo dos valores unitários observados, procedendo-se ao cálculo da média aritmética simples, com a finalidade de organizar e sintetizar os dados coletados.

A média apurada constitui referência estatística, utilizada como elemento de apoio à análise técnica, não representando, isoladamente, o valor do imóvel, devendo ser interpretada em conjunto com as demais características do bem avaliando, tais como localização, dimensão, vocação e condições observadas.

A seguir, apresenta-se o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor /m <sup>2</sup>
6.1	25.378	R\$ 6.000.000,00	R\$ 236,43
6.2	28.853	R\$ 6.000.000,00	R\$ 207,95
<b>Valor Médio/m<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 222,19</b>

### Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/m<sup>2</sup>)

das sete amostras de mercado consideradas, dividida pelo número total de amostras, conforme a seguinte expressão:

$$MA = (\sum \text{ dos valores unitários das amostras}) \div 2$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 222,19 (duzentos e vinte e dois reais e dezenove centavos) por m<sup>2</sup>.

## 7.1 MÉDIA FINAL

Para a obtenção da média final de referência, partiu-se da média aritmética apurada no item anterior, procedendo-se à análise de consistência das amostras, mediante a consideração de um intervalo de variação de  $\pm 10\%$ , prática usual em estudos comparativos de mercado.

Contudo, verificou-se que os valores amostrais se apresentaram próximos entre si, com pouca dispersão, de modo que, mesmo após a aplicação do critério de variação de  $\pm 10\%$ , as amostras permaneceram dentro do intervalo estabelecido, sem exclusões relevantes.

Dessa forma, por não haver amostras significativamente discrepantes e devido aos valores se manterem consistentes após a regra de variação, não se fez necessária a alteração da tabela originalmente apresentada, permanecendo inalterada a composição das amostras utilizadas para a formação da média final de referência.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: MF = R\$ 222,19/m<sup>2</sup>.

## 7.2 Adequação de mercado

É prática consolidada no mercado imobiliário que os valores constantes em anúncios de venda não correspondem, necessariamente, ao valor real de negociação

dos imóveis, em razão da aplicação do denominado Fator Oferta, pelo qual os preços são previamente majorados para permitir margem de negociação.

Usualmente, para fins de avaliação, adota-se a aplicação de percentual redutor médio, comumente estimado em 10%, com o objetivo de neutralizar tal majoração e aproximar o valor ofertado do efetivo valor de mercado.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 199,97/m<sup>2</sup>**.

### **7.3. Depreciação do Imóvel por fator Localização**

A área do imóvel objeto desta avaliação encontra-se situada a aproximadamente 33 metros da margem do rio, em faixa contígua sujeita a restrições ambientais potenciais e riscos inerentes à localização ribeirinha, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 para consideração de fatores físicos, ambientais e de restrição de uso na formação do valor.

Pesquisa realizada no **CAR** (Cadastro Ambiental Rural) resultou negativa quanto à configuração formal da área como APP, não havendo, até a presente data, registro oficial de restrições ambientais cadastradas, embora persistam os riscos físicos decorrentes da proximidade do curso d'água e as limitações de uso usualmente associadas a tais condições.

Consta, ainda, na matrícula do imóvel, a existência de servidão de passagem em favor da concessionária de energia elétrica Escelsa (atualmente EDP Espírito Santo), caracterizando ônus real instituído para fins de passagem de infraestrutura elétrica, todavia sem delimitação precisa da faixa onerada (ausência de indicação de largura, localização exata e extensão interna ao imóvel), o que impede a quantificação objetiva da área diretamente atingida. Em

razão dessa imprecisão, a servidão foi considerada como elemento jurídico-registral relevante e potencial fator de desvalorização, porém ponderada de forma qualitativa no contexto global da avaliação, sem reflexo em redução pontual de área na tabela de cálculo.

Considerando em conjunto: (I) o risco de inundação, alagamento ou erosão de margens; (II) as limitações potenciais de uso e ocupação do solo associadas à proximidade do rio; (III) a redução da aptidão produtiva e construtiva da terra nua na faixa mais suscetível; e (IV) a existência da servidão de passagem em favor da Escelsa/EDP Espírito Santo, sem delimitação espacial exata, aplicou-se fator de depreciação de 15% sobre o valor unitário do m<sup>2</sup> da área diretamente afetada. Tal percentual decorre de análise técnica dos impactos cumulativos sobre a utilidade econômica do terreno, em linha com práticas usuais de mercado em situações similares, mantendo-se a coerência com os princípios da ABNT NBR 14.653 quanto ao tratamento de fatores desvalorizantes.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 169,97/m<sup>2</sup>**.

### 7.3. Valor Final do Imóvel

Com fundamento nos dados objetivos coletados em diligência, nos critérios técnicos adotados e na metodologia de avaliação explicitada nos itens anteriores, apura-se o valor da área do imóvel, exclusivamente para fins de alienação judicial, conforme demonstrativo matemático abaixo:

Valor do Imóvel = Valor do m<sup>2</sup> × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 169,97 × 22.237,00 m<sup>2</sup>

Valor do Imóvel = **R\$ 3.779.622,89 (três milhões, setecentos e setenta e nove mil e setecentos e oitenta e nove reais)**

**mil, seiscentos e vinte e dois reais e oitenta e nove centavos).**

O valor ora apurado reflete o valor de mercado estimado do imóvel na data da constatação, considerando as condições físicas, locacionais e mercadológicas observadas, bem como as premissas técnicas adotadas, destinando-se à referência técnica para fins de alienação judicial.

## **8. CONCLUSÃO - VALOR FINAL DO IMÓVEL**

Com base nos dados coletados, nas análises técnicas realizadas, na metodologia adotada e nas informações de mercado consideradas ao longo desta Certidão de Constatação com Reavaliação Técnica, apura-se o valor final do imóvel, exclusivamente para fins de alienação judicial, conforme demonstrativo a seguir:

**Valor final apurado do imóvel: R\$ 3.779.622,89 (três milhões, setecentos e setenta e novel mil, seiscentos e vinte e dois reais e oitenta e nove centavos).**

Para fins meramente referenciais e de apresentação sintética, o valor acima poderá ser arredondado para:

**Valor médio estimado: R\$ 3.780.000,00 (três milhões setecentos e oitenta mil reais)**

## **9. ENCERRAMENTO**

Requer-se, ainda, a juntada aos autos das matrículas imobiliárias atualizadas correspondentes ao imóvel penhorado e acima descrito, as quais serviram de base documental e técnica para a presente reavaliação, bem como de referência para a elaboração do respectivo edital de leilão.

Para constar, foi lavrada a presente Certidão de Constatação com Reavaliação

Técnica, cujo corpo é composto por 14 (catorze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 13 de abril de 2026.

**Hidirlene Duszeiko**

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária *(em andamento)*

