



**HD LEILÕES**

JUCEES Nº 052/2007  
JUCERJA Nº 320/2023

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

**Processo: 5011621-45.2020.4.02.5001**

[hidirlene@hdleiloes.com.br](mailto:hidirlene@hdleiloes.com.br)



[HDLEILOES.COM.BR](http://HDLEILOES.COM.BR)



0800 730 4050 (JUDICIÁRIO)  
0800-707-9272 (CLIENTES)



## 1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, autos do processo nº 5011621-45.2020.4.02.5001, 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 1.141)

Uma área de terreno rural medindo 60.000,00m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados), situada em Gironda, Distrito de Vargem Grande de Soturno, no Município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, confrontando pelos seus diversos lados com Renato Rangel, Benjamim Zampirolli, Pedro Canse e Adelino Elias. Obs.: Trata-se de um terreno bastante íngreme e extenso, com topografia irregular, coberto por vegetação em grande parte, localizado na Rodovia Saturno-Gironda, pouco depois do povoado de Gironda (ref. saindo da estrada principal sentido Gironda, entrar a esquerda, sentindo SB Mineração; antes da portaria da SB, subir uma rampa à direita; quando chegar no ponto da estrada em que houver uma curva em "S", o terreno encontra-se ao longo da estrada a esquerda de quem sobe. Há uma porteira de madeira, antes da torre de iluminação do Zampirolli). Segundo informações o bem se trata de área de exploração, embora não haja atividade de exploração em curso no momento. Imóvel matriculado sob o nº. 1.141 no Cartório



de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

OBS. : "Sobre o imóvel, foi construída SERVIDÃO DE PASSAGEM em favor da Companhia Central Brasileira de Força Elétrica - ESCELSA (Av. 1 da matrícula) Pelo termo de compromisso de complementação e/ou formação de área de reserva legal, de 22 de setembro de 2008, que fica arquivado, a proprietária declara que, tendo em vista o que determina a Lei 5.361/96, artigos 22 e 45, item III, Decreto 4.124 - N/97, artigos 23 e 48, item III e artigo 189 da Constituição Estadual, que se compromete, no prazo máximo estabelecido na Lei Estadual 5.361/96, a forma floresta com essências nativas da Mata Atlântica com área de 1,20 ha como complementação e/ou formação da Área de Reserva Legal, não inferior a 20% do total da propriedade compreendida: ao norte Mocal Moageira de Minérios Cachoeiro S/A, ao sul Adelino Elias, a leste com Cláudio Luiz Bracone e a oeste com Renato Rangel, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IDAF (Av. 02 da matrícula)."

#### **4.2 Detalhes conforme constatação**

A constatação foi realizada aos 02 dias do mês de março de 2026, às 11h30min no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à localidade de Gironda, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°43'48.6"S 41°05'43.3"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porém não foi possível o acesso a área interna devido ao imóvel se encontrar fechado, sendo realizado o registro fotográfico externo do bem.

#### **Registro Fotográfico**





## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

[hidirlene@hdleiloes.com.br](mailto:hidirlene@hdleiloes.com.br) 

[HDLEILOES.COM.BR](http://HDLEILOES.COM.BR)



0800 730 4050 (JUDICIÁRIO)  
0800-707-9272 (CLIENTES)

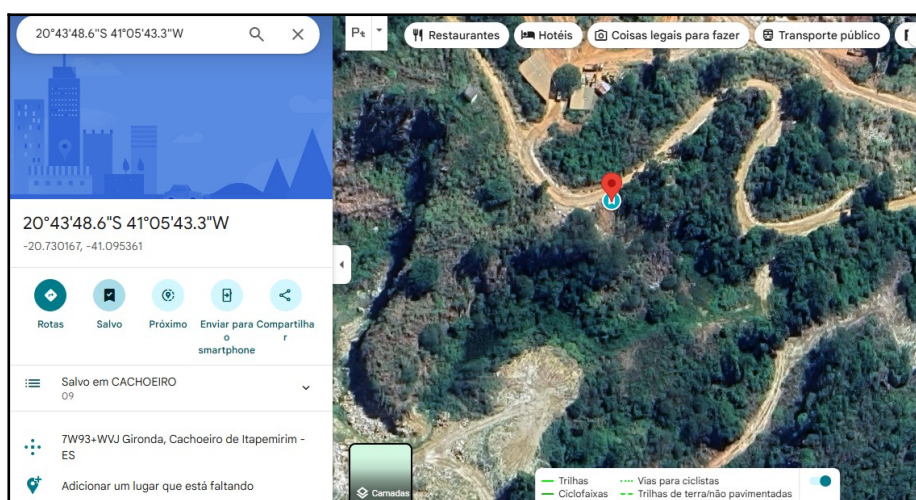


O imóvel encontra-se localizado na localidade de Gironda, Cachoeiro de Itapemirim/ES.

O imóvel rural localizado em Gironda, Cachoeiro de Itapemirim/ES, situa-se em região de uso predominantemente rural, na qual se observa também a presença de áreas de exploração mineral, em especial ligadas à extração e beneficiamento de rochas ornamentais, atividade relevante na economia do município e de seu entorno. Essa característica confere ao entorno perfil produtivo misto, combinando propriedades agropecuárias de pequeno porte com áreas voltadas à mineração, o que influencia a dinâmica de uso do solo, o fluxo de veículos de carga e as condições ambientais locais.

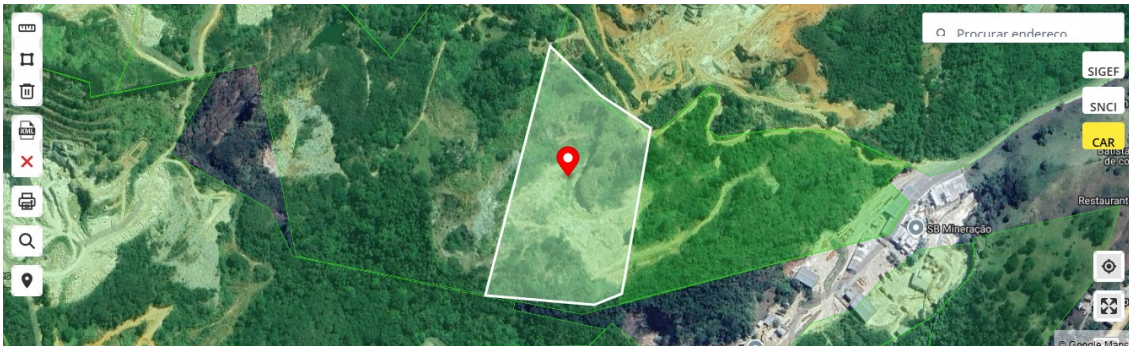
A localização pode ser conferida por meio de plataforma de mapas digitais, conforme link abaixo indicado, bem como por imagem aérea ilustrativa constante neste documento.

<https://maps.app.goo.gl/T12HVRUap5gFvLrv9>

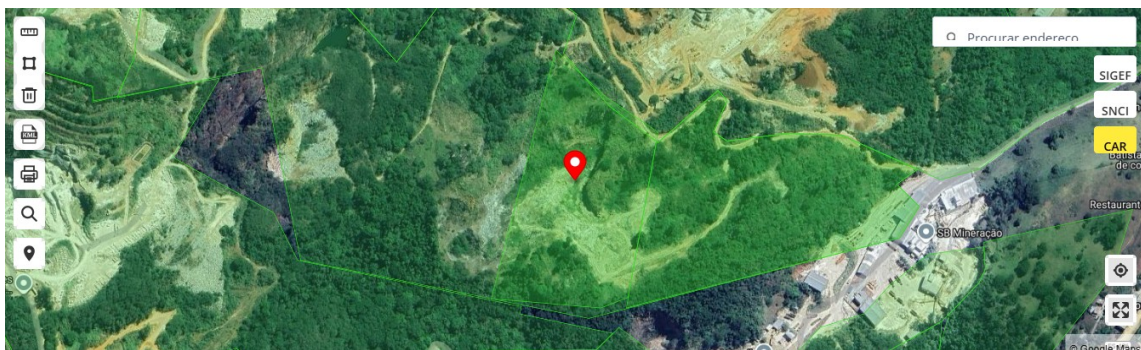


*Imagem KML*





*Imagem CAR*



## 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 - 3.

### 6.1 Amostra de Mercado

6.1 Terreno à venda localizado na região onde se encontra o imóvel penhorado com área de 168.000,00m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 1.700.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10,12/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à

época da pesquisa.

The screenshot shows a real estate listing on the Vital website. The listing is for a land area for sale in Cachoeiro de Itapemirim, ES, with a code of 375. The price is R\$ 1.700.000,00. The listing includes an aerial photograph of the land, which is outlined in red. The description mentions that the area is 168.000 m² (16,8 hectares) and is located in the Bom Jardim / Gironda region. The listing also includes contact information for the agent, Hidirlene, and a link to the website.

**VITAL**  
Home | Buscar Imóveis | Anunciar

**ÁREA À VENDA NO MONTE LÍBANO EM CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES | Cód.: 375**

Fazenda Monte Líbano - Cachoeiro de Itapemirim **RS 1.700.000,00**  
IPTU: R\$ 0,00 **Venda**  
Condomínio: R\$ 0,00

**ENTRAM**  
Nome...  
Email...  
Telefone/C...  
Olá, gostei da informação da Fazenda Monte Líbano em Cachoeiro de Itapemirim. Aguardo...  
Ao Informar m...  
de Privacidade

**COMPARAR**  
f t

**LIGUE AO**  
Ende...  
Av. Jo...  
Coelh...  
- ES, 2...  
Celul...  
(28) 99...

**DESCRIÇÃO**

Grande oportunidade para investidores!  
Área com 168.000 m² (16,8 hectares), localizada na região de Bom Jardim / Gironda, ideal para diversos tipos de empreendimentos.

Documentação:  
CAR (Cadastro Ambiental Rural)  
INCRA

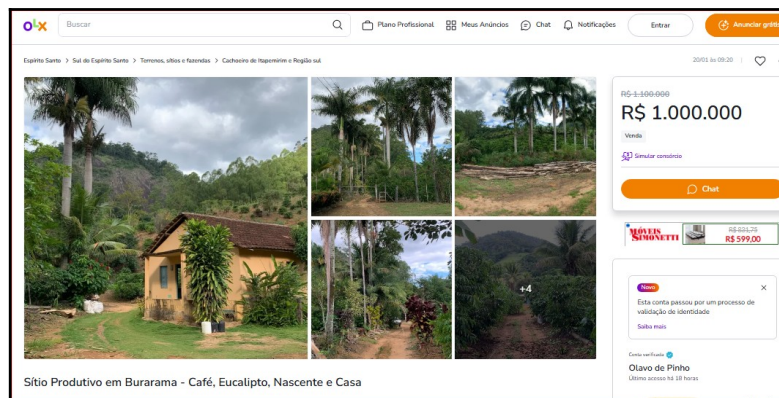
Valor de venda: R\$ 1.700.000,00

Localização estratégica, com potencial de valorização e aproveitamento para diferentes finalidades.

Agende já sua visita e conheça de perto esta excelente área disponível!

6.2 Terreno à venda localizado na região onde se encontra o imóvel penhorado com área de 108.900,00m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 1.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9,18/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                              | 168.000                    | R\$ 1.700.000,00 | R\$ 10,12             |
| 6.2                              | 108.900                    | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 9,18              |
| <b>Valor Médio/m<sup>2</sup></b> |                            |                  | <b>R\$ 9,65</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\$ 9,65 (nove reais e sessenta e cinco 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.

As amostras que se mostraram fora do referido intervalo foram desconsideradas para fins de refinamento estatístico, mantendo-se aquelas compatíveis com o comportamento predominante do mercado, conforme demonstrado no quadro a seguir.

| QUADRO DE AMOSTRAS         |                            |                  |                       |
|----------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| Item                       | Metragem (m <sup>2</sup> ) | Valor Total      | Valor /m <sup>2</sup> |
| 6.1                        | 168.000                    | R\$ 1.700.000,00 | R\$ 10,12             |
| 6.2                        | 108.900                    | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 9,18              |
| Valor Médio/m <sup>2</sup> |                            |                  | <b>R\$ 9,65</b>       |

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 9,65/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\$ 8,68/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:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do m}^2 \times \text{Área do Terreno}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 8,68 \times 60.000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 520.800,000 \text{ (quinhentos e vinte mil e oitocentos reais)}$$

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\$ 520.800,00 (quinhentos e vinte mil e oitocentos reais)**

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

**Valor médio estimado: R\$ 521.000,00 (quinhentos e vinte e um 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 13 (treze) 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)*

