



**HD LEILÕES**

JUCEES Nº 052/2007  
JUCERJA Nº 320/2023

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

**Processo: 5001911-30.2022.4.02.5001**

[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, nos autos do processo nº 5001911-30.2022.4.02.5001, 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 - 2, 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. 4.704)

Uma área de terreno com 1.000,00m<sup>2</sup>, medindo 65,00m na linha que se confronta com Inamar Indústria Nacional de Mármore Ltda., 68,30m na linha que se confronta com o Córrego Monte Cristo, 15,00m na linha que se confronta com Paulina Bismark Smarzaró e 15,00m na linha que se confronta ainda com Paulina Bismark Smarzaró, situado próximo à Avenida Perimetral, na antiga Fazenda Cachoeira Grande, hoje denominado Trevo, na Cidade de Cachoeiro de Itapemirim/ES. **Obs.:** Trata-se de uma área de terreno situada no atual Bairro Waldir Furtado Amorim, localizando-se nos fundos da antiga empresa Inamar, com quem se confronta pela frente, cujo acesso se dá pela Av. Aristóteles Menecuci, antigamente conhecida como Avenida Perimetral. Pelas informações obtidas, o terreno é "encravado", ou seja, não tem acesso pela Avenida, sendo necessário percorrer o imóvel de frente que antes pertencia à empresa Inamar, mas atualmente está sob a posse de um banco, provavelmente Sicoob, segundo apuração no local. Pelo que se pode observar, não há benfeitorias edificadas, mas apenas vegetação infestante. Imóvel matriculado sob o nº. 4.704 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

### 4.2 Detalhes conforme constatação



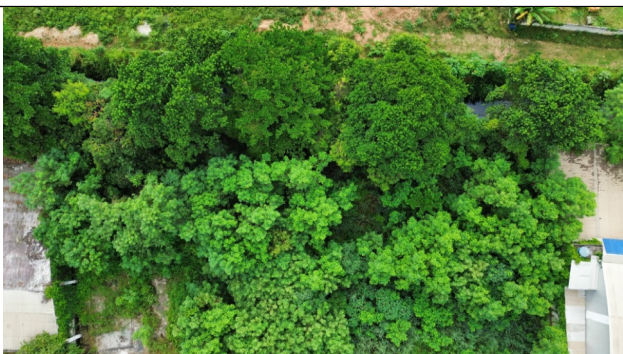
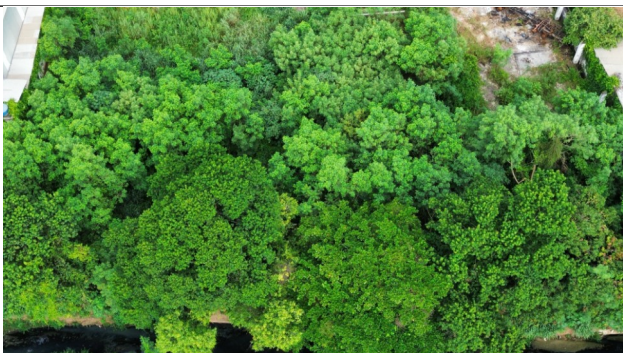
A constatação foi realizada aos 16 dias do mês de março de 2026, às 11h00min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à Avenida Aristóteles Menecuci, bairro Trevo, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°50'20.5"S 41°09'16.3"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, a Leiloeira Oficial compareceu ao local para realização da constatação; contudo, o acesso, que se dá por outro imóvel, encontrava-se fechado no momento da diligência, motivo pelo qual o registro fotográfico foi efetuado a partir dos pontos disponíveis. A confirmação da localização do bem foi prestada pelo Sr. Ricardo Romaneli Tonetto, neto do representante legal da empresa, que, em diligência ao endereço do executado, indicou o local do imóvel e autorizou o registro fotográfico.

Em diligência junto à Prefeitura, visando à obtenção de informações acerca de débitos de IPTU e acesso ao BCI, foi informado que o imóvel não possui inscrição individual, encontrando-se cadastrado em área maior, sob a inscrição nº 5075 e chave de localização nº 01.01.069.0301.0001.

### Registro Fotográfico







## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

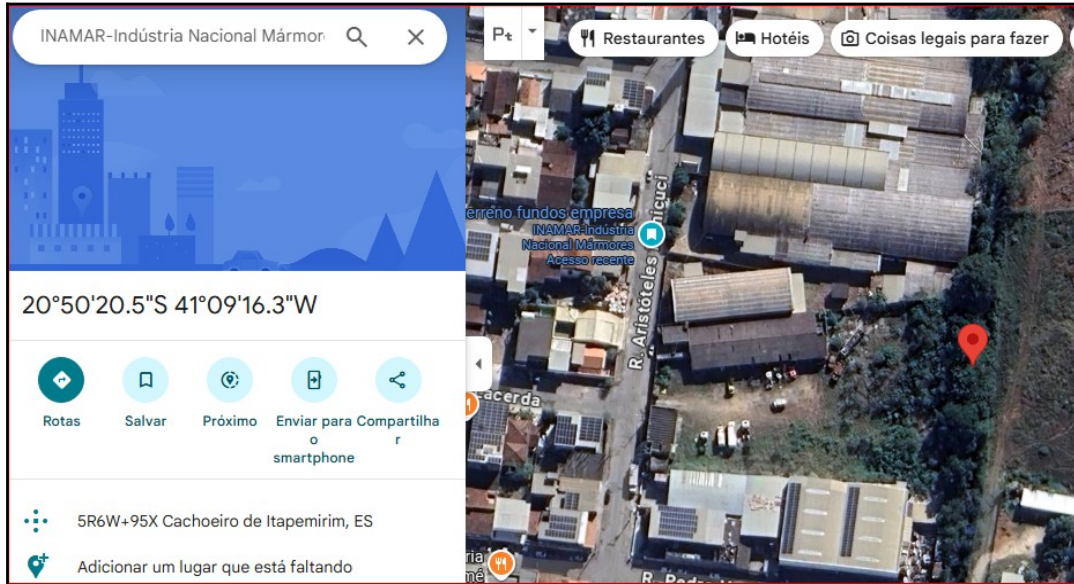
O imóvel encontra-se localizado a Avenida Aristóteles Menecuci, s/nº, Bairro Trevo, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

O imóvel na Avenida Aristóteles Menecuci, s/nº, no bairro Trevo, em Cachoeiro de Itapemirim/ES, fica numa região bem movimentada da cidade, perto do trevo que dá acesso às principais rodovias e liga Cachoeiro a outros municípios e ao litoral. O entorno é formado por uma mistura de comércios, serviços e algumas construções maiores ao longo da avenida, além de casas e pequenos prédios nas ruas próximas, com trânsito mais intenso principalmente nos horários de pico. A região conta com infraestrutura básica completa, como água, luz, iluminação pública, coleta de lixo e boa oferta de lojas, farmácias e outros serviços, facilitando o dia a dia e o acesso rápido a outros bairros e ao centro da cidade.

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/DxnSpSyhtrWM8pRt6>



*Mapa da área onde se encontra o terreno penhorado*



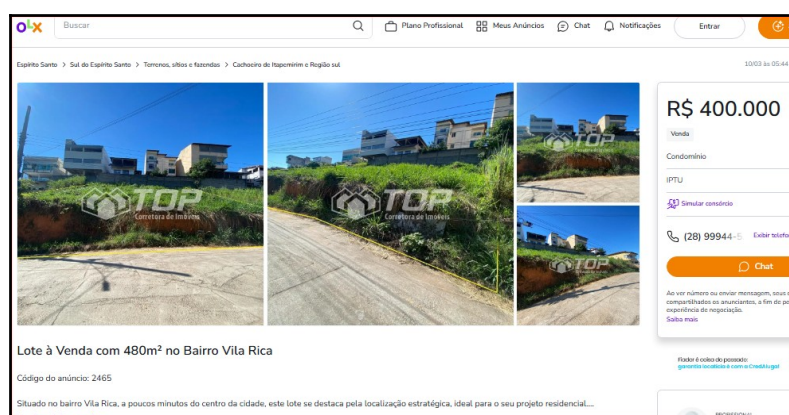
## 6. PESQUISA DE MERCADO

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 480,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 833,33/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 3.520,17 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 2.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 710,19/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

The screenshot shows a real estate listing on the TOP Corretora de Imóveis website. The listing is for a commercial land area located at the intersection of Santa Rosa Rod. Cachoeiro X Soturno, with code 2449. The price is R\$ 2.500.000,00. The listing includes an aerial photograph of the land, which is outlined in yellow. The description highlights the strategic location and the area's size (3.520,17 m<sup>2</sup>).

CEC 7884 ☎ (28) 99967-0773 - Semanta ligação 📞 (28) 99944-5600 - WhatsApp 📞 (28) 99984-6266 - Financeiro 🏠 topcorretora

**TOP**  
Corretora de Imóveis

Home Buscar Imóveis

**Área de Terreno Comercial à venda no trevo de Santa Rosa Rod. Cachoeiro X Soturno | Cód.: 2449**

📍 SANTA ROSA - Cachoeiro de Itapemirim **R\$ 2.500.000,00**  
Venda

📉 IPTU: R\$ 0,00  
📉 Condomínio: R\$ 0,00

**DESCRIÇÃO**

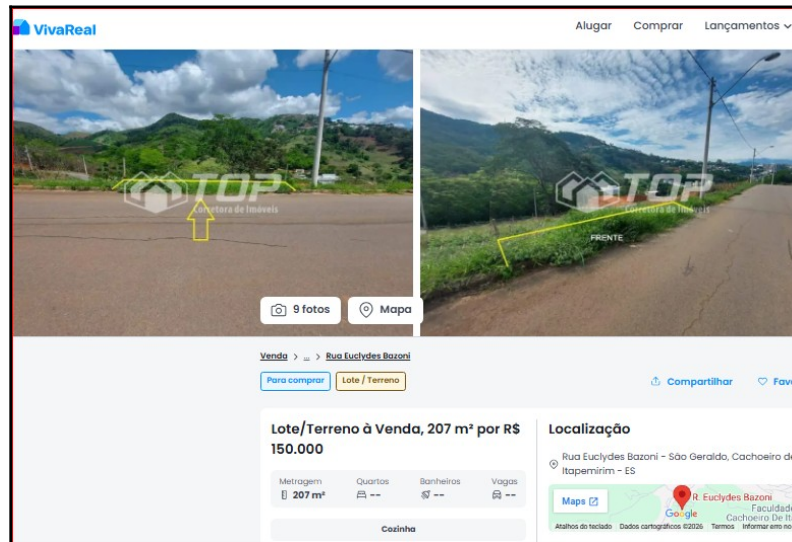
O Ponto Mais Estratégico da Região: Terreno no Trevo de Cachoeiro X Soturno

Procurando visibilidade máxima para o seu negócio? Este terreno está localizado exatamente no coração do fluxo de veículos, posicionado estrategicamente no trevo de acesso à Rod. Gumercindo Moura Nunes .

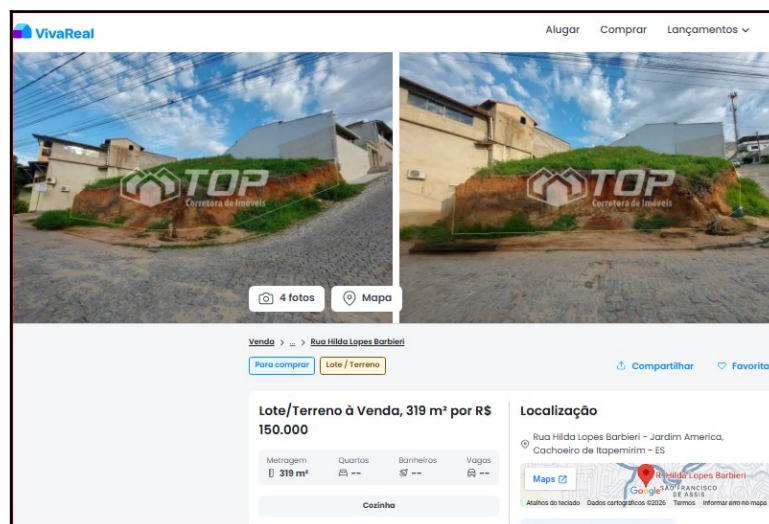
Terreno com aproximadamente 3.520,17 m<sup>2</sup>, sendo 76,50 metros de frentes em curvatura lateral esquerda aprox. 50,11 metros, lateral direita 49,74 metros e fundos 67,88 metros.

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

de 207,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 724,64/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

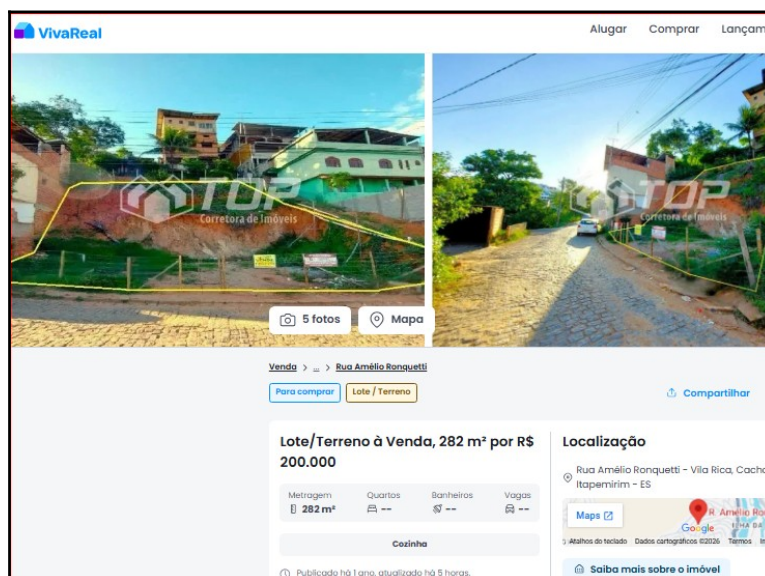


6.4 Imóvel a venda na mesma região do referido bem penhorado, com área de 319,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 470,22/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



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

de 282,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 709,22/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:



<b>QUADRO DE AMOSTRAS</b>			
Item	Metragem (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor /m <sup>2</sup>
6.1	480	R\$ 400.000,00	R\$ 833,33
6.2	3.520,17	R\$ 2.500.000,00	R\$ 710,19
6.3	207	R\$ 150.000,00	R\$ 724,64
6.4	319	R\$ 150.000,00	R\$ 470,22
6.5	282	R\$ 200.000,00	R\$ 709,22
<b>Valor Médio/m<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 689,52</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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 5$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 689,52 (seiscentos e oitenta e nove reais e cinquenta e dois 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>
6.2	3520,17	R\$ 2.500.000,00	R\$ 710,19
6.3	207	R\$ 150.000,00	R\$ 724,64
6.5	282	R\$ 200.000,00	R\$ 709,22
Valor Médio/m <sup>2</sup>			<b>R\$ 714,68</b>

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 714,68/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\$ 643,21/m<sup>2</sup>**.

## 7.3. Depreciação Fator localização e acesso.

Verifica-se que o imóvel avaliando apresenta restrições de acesso e de aproveitamento que repercutem negativamente em seu valor de mercado, em consonância com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - 2 para avaliação de bens imóveis.

O acesso ao bem é realizado por passagem interna em terreno de terceiros, situação que configura dependência de outro imóvel para o ingresso regular, reduzindo a autonomia de uso, aumentando a percepção de risco quanto à estabilidade desse acesso ao longo do tempo e restringindo o universo de potenciais adquirentes, circunstância caracterizável como restrição física e jurídica ao aproveitamento, passível de tratamento por meio de fatores específicos de homogeneização ou ajustes nos modelos comparativos, quando confrontado com imóveis dotados de acesso direto e independente à via pública. Ademais, o terreno é contíguo a um córrego, sujeitando-se a condicionantes ambientais e urbanísticas, tais como observância de faixas de preservação, eventuais limitações edificatórias, maior umidade do solo e, dependendo da morfologia local, potencial risco hidrológico, enquadrando-se, assim, nas restrições físicas e legais e nas condições ambientais previstas nas normas técnicas de avaliação.

Tais fatores combinados implicam menor liquidez e menor atratividade de mercado em relação a imóveis similares, porém com acesso independente e sem contato direto com curso d'água, justificando a consideração de desvalorização específica nos procedimentos de tratamento dos dados e estimativa de valor, de forma a manter a aderência do resultado às diretrizes da ABNT NBR 14653 - 2.

Aplica-se depreciação específica de 40% sobre o valor unitário do metro quadrado de terreno, em função das restrições de acesso por passagem em terreno de terceiros e da contiguidade do imóvel a córrego, conforme descrito anteriormente.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 385,92/m<sup>2</sup>**.

#### **7.4. 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\$ 385,92 × 1.000,00 m<sup>2</sup>

Valor do Imóvel = **R\$ 385.920,00 (trezentos e oitenta e cinco mil novecentos e vinte 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\$ 385.920,00 (trezentos e oitenta e cinco mil**



**novecentos e vinte reais).**

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

**Valor médio estimado: R\$ 386.000,00 (trezentos e oitenta e seis 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 16 (dezesesseis) 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*)

