



HD LEILÕES

JUCEES Nº 052/2007
JUCERJA Nº 320/2023

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0001343-48.2012.4.02.5002

hidirlene@hdleiloes.com.br



HDLEILOES.COM.BR



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



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0001343-48.2012.4.02.5002, que nomeou esta Leiloeira Oficial como órgão auxiliar do Juízo, nos termos do despacho judicial proferido.

2. OBJETIVO

Esta certidão tem por finalidade única e exclusiva realizar a constatação fática do imóvel penhorado, mediante registro fotográfico e descrição objetiva de suas características visíveis, conforme determinação judicial constante dos autos.

A presente constatação não envolve qualquer análise de valor, avaliação mercadológica ou estimativa técnica, destinando-se apenas a documentar o estado atual do bem, de forma fiel e imparcial, na data da vistoria.

3. METODOLOGIA

A metodologia segue estas etapas sequenciais:

1) Preparação básica - conferir a determinação judicial (mandado/despacho), identificar imóvel (matrícula/endereço/partes) e levar identificação funcional + cópia do documento.

2) Vistoria in loco - deslocar-se ao endereço, verificar correspondência externa (logradouro/número/confrontações) e observar apenas aspectos físicos aparentes (construção/pavimentos/conservação/uso/ocupação).

3) Registro fotográfico - capturar fotos digitais da fachada, acessos, entorno,

laterais/fundos acessíveis e benfeitorias, com data/horário e referências identificáveis (placa de rua/marco).

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição do bem (Mat. nº 4.364, 4.365 e 4.366)

01) Uma área de terra rural, legitimado, medindo a área de 83.819,00m², ou seja, 8,3819has, sem denominação especial, situado no lugar Córrego Belo, distrito de João Neiva, no Município e Comarca Ibirapu/ES, confrontando-se e por s/ diversos lados, com a Estrada Ibirapu/João Neiva, Modesto Faquete e Bitório Misael Bisi e sua mulher. Imóvel matriculado sob o nº. 4.364 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirapu/ES;

02) Uma área de terra rural, legitimado, medindo a área de 12.060,00m², ou seja, 1,2060has, sem denominação especial, situado no lugar Sesmaria Coelho Rodrigues, no distrito de João Neiva, no Município e Comarca Ibirapu/ES, confrontando-se ao Norte com Silvino Favalessa, ao Sul com Vitório Mizael Bissi, a Leste com José Guzzo e Pedreiras e a Oeste com Ângelo Fachetti e Modesto Fachetti. Imóvel matriculado sob o nº. 4.365 no Cartório de Registro de Imóveis de Ibirapu/ES;

03) Uma área de terra rural, legitimado, medindo a área de 72.600,00m², ou seja, 7,2600has, s/ denominação especial, situado no lugar Alto Bérghamo, no distrito de João Neiva, no Município e Comarca Ibirapu/ES, confrontando-se por seus diversos lados com a Estrada Ibirapu/João Neiva, Modesto Fachetti e sua mulher e BTA - Granitos e Mármore Ltda. Imóvel matriculado sob o nº. 4.366 no

Cartório de Registro de Imóveis de Ibirapu/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

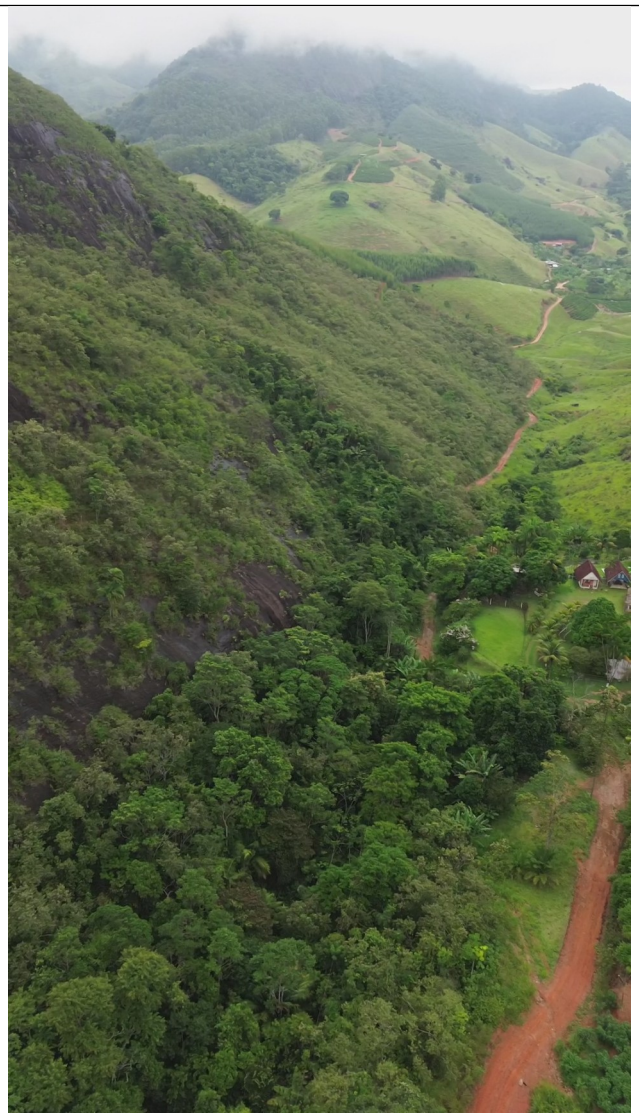
A constatação foi realizada aos 05 dias do mês de março de 2026, às 08h45min, no município de Ibirapu/ES, no imóvel situado à localidade de Alto Bérqamo, entre as placas Km 67 e km 68 Caminho da Sabedoria, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $19^{\circ}45'24.0''S$ $40^{\circ}27'09.2''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, sendo identificado que se trata de imóvel sem benfeitorias, localizado em via rural sem pavimentação e em regular estado de conservação, terreno em Aclive acentuado, coberto por vegetação nativa, sem identificação de culturas ou criações.

Registro Fotográfico







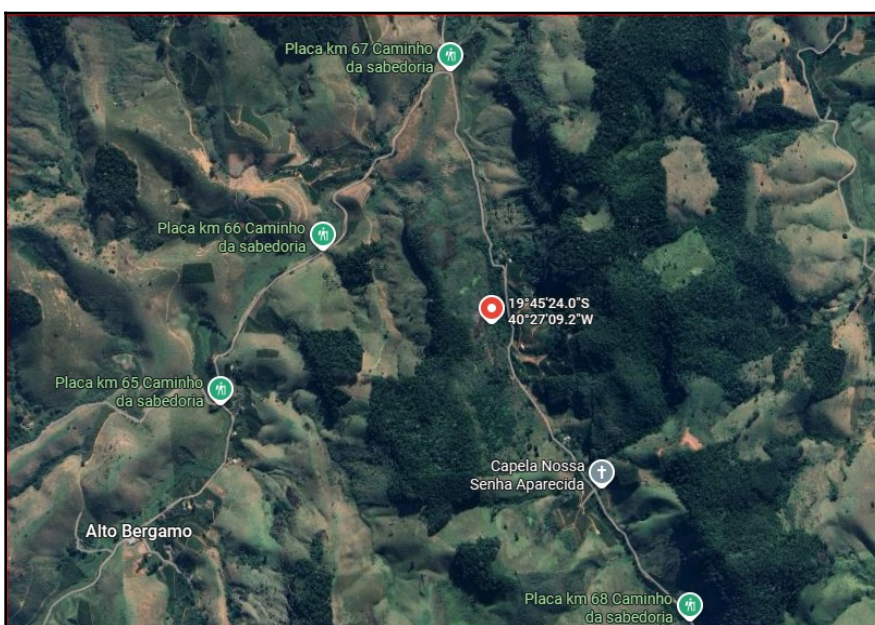
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel rural localizado em Ibirapu/ES, na localidade de Alto Bérqamo, entre as placas de km 67 e km 68 do percurso conhecido como Caminhos da Sabedoria, com coordenadas aproximadas 19°45'24.0"S e 40°27'09.2"W, insere-se em zona tipicamente rural de relevo acidentado, composta por morros e vales, com presença de pequenos remanescentes de Mata Atlântica intercalados a áreas de uso agropecuário familiar. Trata-se de região interiorana de baixa densidade ocupacional, na qual predominam propriedades rurais de pequeno porte, voltadas à agricultura diversificada, pastagens e pequenas criações, com estruturas usuais como galpões, currais e açudes, compondo paisagem rural. O imóvel situa-se ao longo do circuito turístico-religioso Caminhos da Sabedoria, rota de aproximadamente 108 km que percorre o interior de Ibirapu conectando igrejas, capelas rurais e o Mosteiro Zen Morro da Vargem (BR-101, km 217), conferindo ao entorno ambiente de grande apelo paisagístico, propício ao turismo rural e de natureza, mantendo, entretanto, o predomínio do uso agropecuário tradicional. O acesso principal à região dá-se, em regra, a partir da BR-101 Norte, por estradas vicinais rurais em via não pavimentada que conduzem às comunidades de Alto Bérqamo e demais núcleos do circuito, estando o imóvel localizado em posição intermediária entre os perímetros urbanos de Ibirapu e João Neiva, municípios contíguos ao longo da BR-101, distantes entre si cerca de 10 km, o que permite, a partir da área constatada, acesso rodoviário relativamente rápido tanto ao centro de Ibirapu quanto à cidade vizinha de João Neiva para serviços, comércio e apoio urbano em geral.

A localização pode ser conferida por meio de plataforma de mapas digitais

pública ou imagem aérea ilustrativa.

<https://maps.app.goo.gl/PhKsapb7yvNxYwgVA>



6. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A presente constatação se restringe exclusivamente ao que era acessível e visível na data da vistoria, sem qualquer análise aprofundada de estruturas internas, documentação de propriedade ou condições técnicas especializadas.



Ressalva-se expressamente que:

- Não foi realizada avaliação de valor ou análise mercadológica do imóvel;
- Não foi aplicada qualquer metodologia de normas técnicas como ABNT NBR 14.653;
- A constatação não objetiva formação de estimativa ou parâmetro de referência para precificação;
- A observação de características físicas não implica em julgamento técnico ou comercial do bem;
- Eventual análise dominial ou de regularização fundiária não foi objeto desta diligência.

7. CONCLUSÃO

Com base nos dados coletados e na metodologia de constatação fática adotada, documenta-se o estado atual do imóvel na data da vistoria, exclusivamente para fins de registro processual e formação do acervo dos autos, conforme registrado nesta Certidão de Constatação.

8. 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 10 (dez) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 16 de abril de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUICES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

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

