

Autos nº:5001650242023

Ação: Execução de título extra judicial

Exeqüente: Banco do Brasil - SA

Executado: GILBERTO SEICK E OUTROS

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos seis (06) dias do mês de fevereiro (02) do ano dois mil e vinte e quatro, nesta cidade e comarca de Santa Maria de Jetibá-ES, em cumprimento ao respeitável mandado, extraído dos autos supramencionados, dirigi-me ao local nele indicado e, após as formalidades legais e observadas as cautelas de estilo, procedi à **Penhora, Avaliação e Depósito** do(s) bem(ns) abaixo.

DESCRIÇÃO: BEM INDICADO NA PETIÇÃO INICIAL

SITIO DOIS IRMÃOS MATRICULA 02/1237 SITUADO NO DISTRITO DE RECREIO, MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DE JETIBÁ -ES CONFORME DOCUMENTO E FOTOS ANEXAS.


DA AVALIAÇÃO:

O(s) bem(ns) foi(ram) avaliado(s) por: R\$ 24.198.497,80
(vinte e quatro milhões, cento e noventa e oito mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e sete centavos)

DEPÓSITO

Feita a Penhora, e depusitei dito(s) bem(ns) em mãos e poder do(a) executado(a) GILBERTO SEICK, que, ciente assinou.

Feito isto **INTIMEI-O(A)** da penhora por mim feita, bem como para oferecer **EMBARGOS** no prazo descrito no mandado conforme as disposições da Lei.


Paula C. P. Zaché
OFICIAL DE JUSTIÇA


DEPOSITÁRIO

CIÊNCIA DA PENHORA

GILBERTO SEICK 

FELIPE SEICK 

JUSSARA CRISTINA SCHIFFLER SEICK 

DANIELLE MARIA THOM SEICK 





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SANTA MAIA DE JETIBÁ -ES

Processo nº 5001660-24.2023.8.08.0056.

Requerente: Banco do Brasil S/A

Requerido: Gilberto Seick e outros

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM

Aos seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro (06/02/2024) eu, Paula Cristina Penitente Passagem Zaché, Analista Judiciário-Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao respeitado mandado expedido por despacho do MM. Juiz de Direito desta Comarca, respeitadas as normas legais, AVALIEI/VALOREI o bem descrito no presente Auto, conforme descrito no Termo de Penhora anexo ao presente mandado compreendido no despacho deste Juízo. E após estudos e diligências ao local, pesquisa virtual e presencial, e verificando que, sendo conveniente as situações e viabilizadas as informações necessárias para a Avaliação, incluí o mesmo nos termos do presente mandado, conforme segue, dando ciência a (os) Requerida (os) proprietária (os) e seu(s) cônjuge(s).

DA FINALIDADE

Avaliação de bem denominado SÍTIO DOIS IRMÃOS, MATRICULA 02/1237, LIVRO 02 constituído de uma área de terreno agrícola e legitimado, situado no lugar denominado Recreio, zona rural, Município de Santa maria de Jetibá-ES, medindo Área de 285.000,00mts² (duzentos e oitenta e cinco mil metros quadrados) 28,5ha, confrontando-se com terras de VALDECI VESTPHAL, PAULO ABELDT, ADOLPHA SEICK E THEODORO BERGER. (CONFORME DOCUMENTOS APRESENTADOS PELOS EXECUTADOS), declarado pelo Requerido ao ser perguntando, o terreno localizado no distrito de Recreio, onde está construída a Granja de propriedade dos irmão Gilberto Seick e Felipe Seick, proprietários do imóvel, conforme fotos anexas, e geolocalização por satélite também anexa delimitada em conjunto e por declaração dos Requeridos.

DA DESCRIÇÃO DO BEM – terreno

O bem descrito é localizado nas proximidades do trevo de Recreio, próximo ao asfalto da entrada da Cidade, com acesso ao município de Santa Leopoldina, vila em desenvolvimento, área rural do município, com estrada bem conservada e ampla, de grande movimentação e próximo a estrada principal, de fácil acesso, fornecimento de energia elétrica, próximo a água corrente, estrada de acesso a outras localidades, calçamento atravessando o terreno e pouca distância do centro do Município, possui construções de imóveis residenciais de sete casas, entre elas algumas de baixo padrão, mais antigas, de padrão médio, e a casa sede de maior qualidade de acabamentos. Nas obras da empresa, possui um reservatório de água, barreira sanitária, escritório, galpão de postura automatizado, silos, incinerador, galpão de postura convencional, recria, pinteiro, galpão caipira,



galpão desativado, esterqueira, sala de ovos, fábrica de ração, depósito, garagem, depósito de combustível, pocilga, curral, vestiário, banheiros e cozinha. Na parte baixa do terreno, além de galpão de garagem, e imóveis menores, uma fábrica de ração com escritórios e galpão de veículos, calçamento de pátio, estruturação moderna, muro e portão automatizado na entrada da empresa; galpões de granja modernos, na parte de morro parte de mata fechada e preservada, área de pasto e plantio de café e chuchu.

A região é valorizada pela sua proximidade com a divisa de dois municípios de Santa Leopoldina e de Santa Tereza, com grande desenvolvimento, próximo ao Centro do município e estrada asfaltada/calçada a pouca distância do terreno. Sendo conveniente não só para a agricultura, avicultura, mas também para ser utilizado no comércio. O terreno tem, como se dizem, localização privilegiada.

DAS BENFEITORIAS

O imóvel possui grande número de benfeitorias, distribuídas em construções de galpões de granja de modernos equipamentos, fábrica de ração, sala de ovos e a esterqueira, casas de padrão de acabamento baixo, mas em boa conservação, e casa sede de melhor padrão de construção, conforme declaração do Requerido; Galpões diversos, reservatório de água, além de edificações de estrutura da empresa, construção de suporte de empresa como garagens, portaria, refeitório, banheiros, vestiários, calçamento de áreas de acesso de alta qualidade (fotos).

DA METODOLOGIA

O método utilizado é o comparativo, levando-se em consideração o preço médio de terrenos rurais, por pesquisa virtual e em Corretores virtuais, preço informado pelo Setor de tributação do município para ITBI, valor da última avaliação de imóvel equivalente nas proximidades, a pesquisa compreende mercado nacional; o Requerido declarou valor total do imóvel no estado atual e com as benfeitorias existentes, conforme entende ser valor de mercado; Como esclarecido, não possuo conhecimentos técnicos para avaliação de forma detalhada quanto as características específicas do terreno, e benfeitorias, para a qual seriam necessários conhecimentos agrários e de construção civil. Deixei de realizar pesquisa junto ao IDAF pois anteriormente e o engenheiro agrônomo, á época, esclareceu que o órgão não possui informações de valores de imóveis e que este pessoalmente não possui condições de avaliar terrenos. É importante esclarecer que as informações obtidas garantem um equilíbrio de valores que os tornam equivalentes. Assim, a avaliação se dará pela média dos preços encontrados.

DA AVALIAÇÃO

TERRENO	VALOR
VALOR DE MERCADO VIRTUAL POR PREÇO MÉDIO DE SEIS IMÓVEIS COM CARACTERÍSTICAS APROXIMADAS. R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS) O HA.	R\$ 2.850.000,00
VALOR DADO PARA FINS DE ITBI	R\$ 1.214.003,00
Valor informado pelo Requerido	Não informado
VALOR FINAL DO TERRENO	RS2.032.001,50

DA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

DESCRIÇÃO BENFEITORIAS	VALOR
VALOR DADO PARA FINS DE ITBI em construções gerais, não informada a	R\$ 8.016.592,00

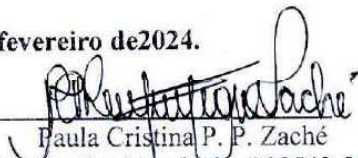


metragem dos imóveis para avaliação nestas circunstâncias. Galpões, casas, edificações, visualizados por satélite, verificando via satélite pelo aplicativo de google earth, 3970mt ² construídos em imóveis da empresa, totalizando R\$ 1.663.430,00 (um milhão seiscientos e sessenta e três mil e quatrocentos e trinta reais). MAIS 1.182 MT ² de imóvel residencial, totalizando R\$ 619.072,00 (seiscentos e dezenove mil e setenta e dois reais) conforme descrição do setor de ITBI.	
VALOR DADO PARA MT ² de Mercado em construções gerais, não informada a metragem dos imóveis para avaliação nestas circunstâncias realizada conforme metragem informada pelo setor de tributação do município por aferição via satélite: Galpões, casas, edificações, visualizados por satélite. Media de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por galpão, sendo sete galpões declarados pelo Requerido para granja, mais esterqueira, galpão de caminhões, prédio de escritório e suporte e sala de ovos, totalizando R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). Não informada metragem ao que incluo valor apenas aproximado, e não exato. Galpão de combustível e açude valorados R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) Mais, 240MT ² de imóvel residencial, verificados via satélite aqui nomeada como casa sede, de alto padrão de acabamento, em valor de mercado de construção atual totalizando R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), e mais seis casas declaradas pelo Requerido e metragem visualizada via satélite correspondendo a 942mt ² de imóvel residencial de baixo padrão de acabamento, com valor R\$ 900,00 (novecentos reais) por Mt ² , totalizando R\$ 847.800,00 (oitocentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais).	R\$11.147.800,00
Valor total de mercado das benfeitorias apurado pelo cálculo realizado via satélite do google:	R\$ 19.164.392,00
Valor final apurado:	R\$ 21.196.393,50
VALOR MÉDIO ENCONTRADO NO MERCADO DE CORRETAGEM VIRTUAL, NÃO ENCONTRANDO EQUIPARAÇÃO LOCAL MAS EM AMPLO MERCADO NACIONAL.	R\$ 26.400.000,00
Valor informado pelo Requerido que inclui na declaração, os imóveis residências menores dentro do terreno e o imóvel residencial onde este reside, as construções de galpões, e culturas plantadas e produções do imóvel (café e chuchu)	R\$ 25.000.000,00
VALOR MÉDIO FINAL DE CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS Vinte e quatro milhões, cento e noventa e oito mil, setecentos e noventa e sete reais e oitenta centavos.	R\$24.198.797,80

Não foram fornecidas informações para avaliação em Metragem dos imóveis, e por isso, **DEIXO DE AVALIAR** por falta de dados conclusivos exatos, e por não ter conhecimentos técnicos específicos, passando a **VALORAR** os mesmos diante das imagens e características gerais a que tive conhecimento, cálculos e informações dadas pelo setor de tributação do município, acrescentando que os imóveis verificados no mercado virtual, em sua maioria são menores e alguns de menor investimento e analisados apenas de forma comparativa geral, além de menor área de mata improdutiva, diferente dos imóveis encontrados no referido bem, motivo pelo qual passo a **Valorar** o referido bem, em sua totalidade não incluindo equipamentos e bens móveis ou animais e produção da empresa, na quantia de **R\$ RS24.198.797,80 (Vinte e quatro milhões, cento e noventa e oito mil, setecentos e noventa e sete reais e oitenta centavos.)**.

O referido é verdade e dou fé.

Santa Maria de Jetibá - ES, 06 de fevereiro de 2024.


Paula Cristina P. P. Zaché
Oficial de Justiça/Matrícula: 208543-90

