



30/10/2024

Número: **0014351-64.2015.8.08.0030**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **Colatina - 1ª Vara Cível**

Última distribuição : **01/03/2023**

Valor da causa: **R\$ 132.156,56**

Processo referência: **00143516420158080030**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário, Provas em geral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO LESTE CAPIXABA (EXEQUENTE)		JAYME HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS (ADVOGADO)	
COMERCIAL COLATINA LTDA. (EXECUTADO)		CARLOS CEZAR PETRI FILHO (ADVOGADO)	
VALDECIR BOLZANI (EXECUTADO)			
ANA CLAUDIA RIBEIRO BOLZANI (EXECUTADO)			
ALCY BOLZANI (EXECUTADO)			
RITA CASSIA SIQUEIRA BOLZANI (EXECUTADO)			
JOZILDO BOLZANI (EXECUTADO)			
LUCAS RIBEIRO BOLZANI (EXECUTADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
51486 133	26/09/2024 10:11	PTAM - SITIO SÃO PEDRO FRIO COMPLETO ASSINADO	Parecer em PDF



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PREVISÃO LEGAL: Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

IMÓVEL AVALIADO: Terreno rural medindo 678.292 situado do Distrito de São João Grande, Município de Colatina/ES.

FINALIDADE DO PARECER: Apurar o valor real de comercialização do imóvel avaliando, para fins de penhora decorrente de execução de título extrajudicial.

SOLICITANTE: Juízo da 1ª vara cível da comarca de Colatina/ES.

 Rua Cassino Castelo, 245, 1º andar, Colatina/ES

 (27) 99980-1291

@selectbrokers.com.br



Assinado eletronicamente por: RENATO FLORIDO DALLA BERNARDINA FILHO - 26/09/2024 10:11:48
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409261011479080000048883629>
Número do documento: 2409261011479080000048883629

Num. 51486133 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: JAYME HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS - 31/10/2024 16:29:17
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410311629170700000051037034>
Número do documento: 2410311629170700000051037034

Num. 53805218 - Pág. 2

I. DA SOLICITAÇÃO:

O presente parecer foi solicitado pelo Juízo da 1ª Vara Cível Da Comarca De Colatina/ES, conforme despacho proferido no ID 37620743 dos autos eletrônicos do processo número 0014351-64.2015.8.08.0030.

II. DO AVALIADOR:

O presente parecer é elaborado pelo técnico em transações imobiliárias **RENATO FLÓRIDO DALLA BERNARDINA FILHO**, brasileiro, solteiro, Corretor de imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis 17ª região (CRECI/ES) sob o nº 8309-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário (CNAI) sob o nº 13096, ambos com endereço comercial na Rua Cassiano Castelo, nº 245, 1º andar, Centro, Colatina/ES, CEP 29.700-060.

III. DA FINALIDADE:

O presente parecer tem a finalidade de apurar o valor real de comercialização do imóvel, para fins de penhora decorrente de execução de título extrajudicial

IV. DA COMPETÊNCIA:

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 8309-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 13096, possuidor de Certificado do Curso de Avaliação Imobiliária, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor em elaborar e assinar o PTAM decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010.

A competência infra legal do Corretor para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

V. DO IMÓVEL AVALIADO:

O imóvel objeto do presente parecer, trata-se de uma área de terreno rural medindo 678.292 m² (área identificada na matrícula do imóvel), ou seja 67,82 ha, com perímetro de 4.304 m, situado no Distrito de São João Grande, Município de Colatina/ES, inserido na propriedade denominada sítio Asa Branca, com área total de 167,90 ha, cadastrado no INCRA sob o nº 502.049.032.514-9 e registrado sob a matrícula 13.445 no RGI da Comarca de Colatina/ES

VI. DA VISTORIA:

A vistoria necessária para avaliação do imóvel foi realizada no dia 18 de setembro de 2024 as 14h.

 Rua Cassino Castelo, 245, 1º andar, Colatina/ES

 (27) 99980-1291

@selectbrokers.com.br



Assinado eletronicamente por: RENATO FLORIDO DALLA BERNARDINA FILHO - 26/09/2024 10:11:48
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409261011479080000048883629>
Número do documento: 2409261011479080000048883629

Num. 51486133 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: JAYME HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS - 31/10/2024 16:29:17
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410311629170700000051037034>
Número do documento: 2410311629170700000051037034

Num. 53805218 - Pág. 3

Nenhuma das partes ou representantes compareceram para acompanhar o perito na vistoria.

Visto que não foi identificada qualquer benfeitoria que necessitasse de análise mais detalhada, a vistoria foi feita por meio de drone, o que permite uma melhor análise e entendimento do imóvel e foi produzido o levantamento fotográfico que está anexo ao presente laudo (anexo V).

VII. DO CONTEXTO DA REGIÃO DO IMÓVEL:

O imóvel fica localizado a cerca de 30 (trinta) quilômetros da zona urbana de Colatina, está inserido em um contexto rural com predominância de culturas de café, eucalipto e criação de gado.

A região apresenta ainda uma característica voltada para o agro turismo, contendo alguns pontos turísticos, assim como alguns empreendimentos voltados para a atividade, existe a tendência de que a região aumente a demanda pelo turismo, uma vez que já está sendo implantada a pavimentação asfáltica da via de acesso principal da região.

Por fim, a região apresenta também atividade de mineração, principalmente a extração de rochas ornamentais.

VIII. DA ANALISE MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL:

Quanto à possibilidade de venda do imóvel, o mesmo tem boa liquidez, visto que está inserido em uma região em desenvolvimento da atividade turística, com terras notadamente muito produtivas. O terreno ainda abre uma possibilidade de utilização para área de reserva legal para outras propriedades, o que tem um mercado amplo após a promulgação do Código Florestal Brasileiro.

Por outro lado, o que pesa como pontos negativos no imóvel, é que no mesmo não foram identificadas benfeitorias significativas, apenas algumas estradas e cultura de eucalipto. Além da sua topografia bastante acidentada.

Em relação a mineração, foi identificado via plataforma SIGMINE da Agência Nacional de Mineração – ANM, que o único registro de mineração aprovado que atinge o perímetro da área é referente a extração de areia, e mesmo assim não foi identificada qualquer atividade de exploração na mesma, o que no entender do avaliador leva a conclusão que o registro não agrega valor considerável ao imóvel.

Os demais registros identificados na área, apesar de serem registros com protocolos muito antigos não foram aprovados. Sendo assim, no entender do perito não agregam valor considerável a área.

IX. DA METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a presente avaliação, por se tratar de um lote/terreno, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

 Rua Cassino Castelo, 245, 1º andar, Colatina/ES

 (27) 99980-1291

@selectbrokers.com.br



Assinado eletronicamente por: RENATO FLORIDO DALLA BERNARDINA FILHO - 26/09/2024 10:11:48
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409261011479080000048883629>
Número do documento: 2409261011479080000048883629

Num. 51486133 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: JAYME HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS - 31/10/2024 16:29:17
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410311629170700000051037034>
Número do documento: 2410311629170700000051037034

Num. 53805218 - Pág. 4



Renato Dalla Bernardina
Avaliador Imobiliário
CRECI/ES 8309-F / CNAI 13095

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

X. DA PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, enumerados a seguir, cujas características e fontes encontram-se detalhadamente descritas no Anexo II:

Nº	Área (ha)	Valor (R\$)	Valor por ha/R\$	Valor do ha ponderado
1	55,66	R\$ 2.300.000,00	R\$ 41.322,31	R\$ 24.793,38
2	58,08	R\$ 1.920.000,00	R\$ 33.057,85	R\$ 23.140,49
3	35,00	R\$ 1.450.000,00	R\$ 33.057,85	R\$ 24.857,14
4	87,12	R\$ 2.160.000,00	R\$ 24.793,38	R\$ 24.793,38

XI. DO VALOR DO IMÓVEL:

a) Média aritmética:

A média aritmética (MA) é a soma do total dos valores do metro quadrado das amostras dividido pela quantidade de amostras.

$$MA = (R\$ 24.793,38 + 23.140,49 + 24.857,14 + R\$24.793,38) / 4$$

$$MA = R\$ 97.584,39 / 4$$

$$\mathbf{MA = R\$ 24.396,10}$$

b) Média final (homogeneização):

A média final (MF) é a média homogeneizada, ou seja, retira-se os valores que estão fora de um percentual de 10% para mais e para menos, dessa forma elimina eventual valor que mesmo ponderado, não esteja dentro de um valor condizente com o mercado.

$$MF = MA + 10\%$$

$$- 10\%$$

$$MF = R\$ 24.396,10 + 10\% = R\$ 26.835,71$$

$$- 10\% = R\$ 21.956,49$$

Considerando as amostras dentro deste intervalo, não foi eliminada nenhuma amostra. Dessa forma a média final será equivalente à média aritmética.

c) Valor total do terreno:

O valor total (VT) se calcula multiplicando a metragem (área) do imóvel pelo valor por metro quadrado obtido nas amostras.

 Rua Cassino Castelo, 245, 1º andar, Colatina/ES

 (27) 99980-1291

@selectbrokers.com.br



Assinado eletronicamente por: RENATO FLORIDO DALLA BERNARDINA FILHO - 26/09/2024 10:11:48
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092610114790800000048883629>
Número do documento: 24092610114790800000048883629

Num. 51486133 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: JAYME HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS - 31/10/2024 16:29:17
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24103116291707000000051037034>
Número do documento: 24103116291707000000051037034

Num. 53805218 - Pág. 5

VT = R\$ 24.396,10 X 67,82 m²

VT = R\$ 1.654.543,50 (UM MILHÃO SEISCENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL QUINHENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)

XII. CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, flutuações e tendências da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de análise mercadológica é de:

VALOR ESTIMADO = R\$ 1.650.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta mil reais)

Limite superior = R\$ 1.730.000,00

Limite inferior = R\$ 1.560.000,00

XIII. DA VALIDADE:

O presente parecer, visto as tendências de valorização e flutuação de mercado, tem **validade de 180 (cento e oitenta) dias.**

Colatina/ES, 26 de setembro de 2024.

RENATO FLÓRIDO DALLA BERNARDINA FILHO

Avaliador imobiliário
CRECI/ES – 8309/F
CNAI - 13096

 Rua Cassino Castelo, 245, 1º andar, Colatina/ES

 (27) 99980-1291

@selectbrokers.com.br



Assinado eletronicamente por: RENATO FLORIDO DALLA BERNARDINA FILHO - 26/09/2024 10:11:48
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409261011479080000048883629>
Número do documento: 2409261011479080000048883629

Num. 51486133 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: JAYME HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS - 31/10/2024 16:29:17
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410311629170700000051037034>
Número do documento: 2410311629170700000051037034

Num. 53805218 - Pág. 6