

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0012426-35.2010.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0012426-35.2010.4.02.5001 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.

Uma área de terreno Rural, medindo 128.265,00m² (cento e vinte e oito mil e duzentos e sessenta e cinco metros quadrados), iguais a 12,8265has (doze hectares, oitenta e dois ares e sessenta e cinco centiares), com perímetro de 1.554,45 metros lineares, situado em “Arapoca”, zona rural do Município de Castelo/ES, confrontando-se pelos seus diversos lados com Valdir Lovato, Idair Lovato, e Pedreiras, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se se no marco denominado 'ponto 0=PP' , georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM SIRGAS 2000, MC-39°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 259045.34m e N= 7718239.49m dividindo-o com o VALDIR LOVATO; Daí segue confrontando com VALDIR LOVATO com o azimuth de 182°14'24" e a distância de 402,81m até o marco 'ponto 1' (E=259029.59m e N=7717836.99m); Daí segue confrontando com VALDIR LOVATO com o azimuth de 152°20'08" e a distância de 102,84m até o marco 'ponto 2' (E=259077.34m e

N=7717745.91m); Daí segue confrontando com IDAIR LOVATO com o azimuth de 285°29'06" e a distância de 129,32m até o marco 'ponto 3' (E=258952.72m e N=7717780.43m); Daí segue confrontando com IDAIR LOVATO com o azimuth de 288°37'27" e a distância de 175,71m até o marco 'ponto 4' (E=258786.21m e N=7717836.55m); Daí segue confrontando com PEDREIRAS com o azimuth de 347°48'02" e a distância de 136.69m até o marco 'ponto 5' (E=258757.32m e N=7717970.15m); Daí segue confrontando com PEDREIRAS com o azimuth de 325°59'27" e a distância de 186,41m até o marco 'ponto 6' (E=258653.06m e N=7718124.68m); Daí segue confrontando com VALDIR LOVATO com o azimuth de 53°05'21" e a distância de 127,4 m até o marco 'ponto 7' (E=258754.94m e N=7718201.21m); Daí segue confrontando com VALDIR LOVATO com o azimuth de 85°46'57" e a distância de 120,26m até o marco 'ponto 8' (E=258874.87m e N=7718210.05m); Daí segue confrontando com VALDIR LOVATO com o azimuth de 80°12'00" e a distância de 172,99m até o marco 'ponto 0=PP' (E=259045.34m e N=7718239.49m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 12.8265has. Cadastrado no INCRA sob o nº 000.027.708.399-0. **Obs.:** O bem situa-se em região estritamente rural, com acesso pela estrada que liga o município de Castelo/ES à região de Estrela do Norte, acesso feito pela região de Arapoca, onde se situa o imóvel. Declarou que o imóvel é composto por região de mata, rocha e pastagem, não havendo nenhuma benfeitoria. A maior parte do bem é composta por terreno rochoso em aclave, reserva legal e áreas de preservação permanente, com nascente, havendo uma pequena porção composta por terreno mais plano e vegetação de pastagem. Imóvel matriculado sob o nº. 11.374 no Cartório do 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis e Anexos da Comarca de Castelo/ES.

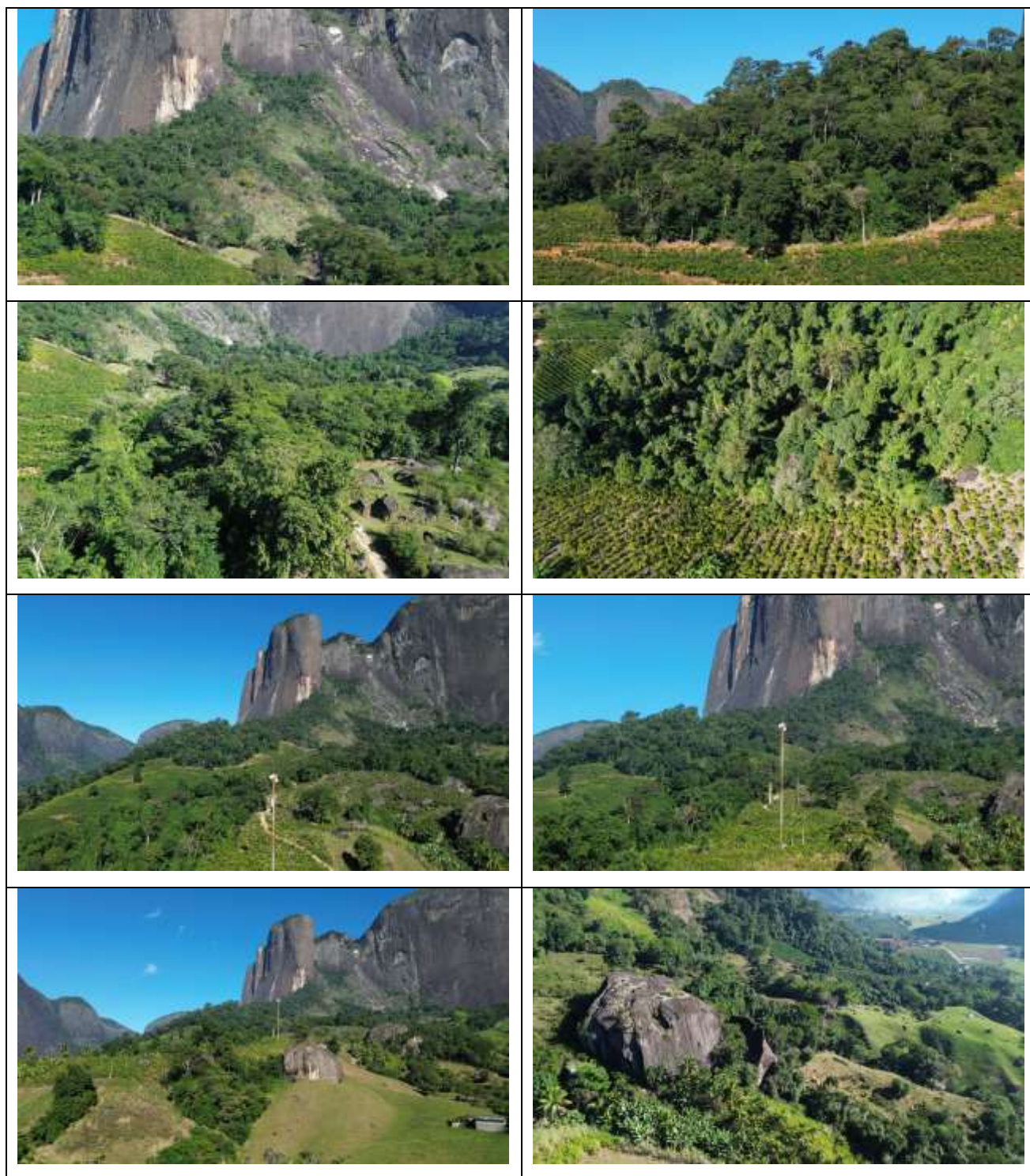
4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 16 dias do mês de julho de 2026, às 10h00min, no município de Castelo/ES, no imóvel situado à região Rural de Castelo sentido Estrela do Norte, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}37'21.5''S$ $41^{\circ}18'49.4''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, o imóvel não possui benfeitorias e não foi identificado via de acesso ao mesmo, em contato com o executado via contato telefônico 27 99812-9159 realizado em 15/07/2026, as 15h26, o mesmo informou que se encontra no estado da Bahia e que o imóvel não possui benfeitorias e se trata de bem em área de preservação e com acesso difícil. Foi realizado o registro fotográfico do bem.

Registro Fotográfico



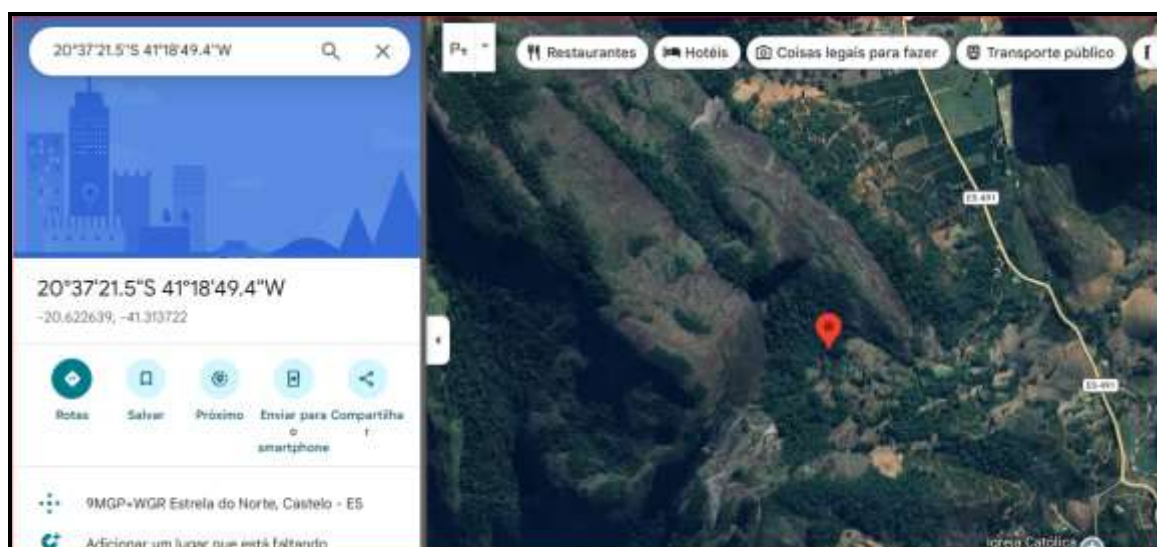


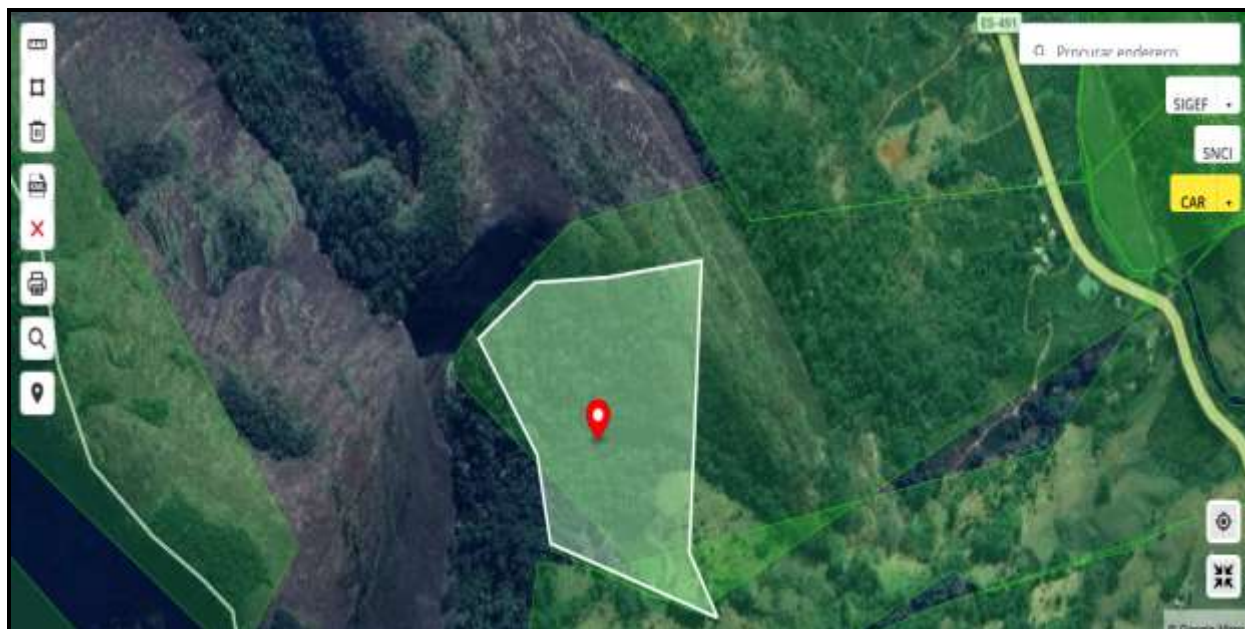
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel localiza-se em área de predominância rural, com acesso por via que interliga o município de Castelo/ES à região de Estrela do Norte, alcançando-se, a partir dela, a localidade de Arapoca, onde o imóvel está inserido. Trata-se de imóvel sem benfeitorias, composto majoritariamente por terreno rochoso, em aclive, com presença de mata nativa, pastagem, reserva legal e áreas de preservação permanente, além de nascente. Observa-se, ainda, pequena porção de relevo mais suave, com vegetação de pastagem, o que confere ao bem características típicas de imóvel rural com relevo acidentado e aptidão limitada para ocupação ou exploração intensiva.

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/ty9hDrteLPC4Q61FA>





6. PESQUISA DE MERCADO

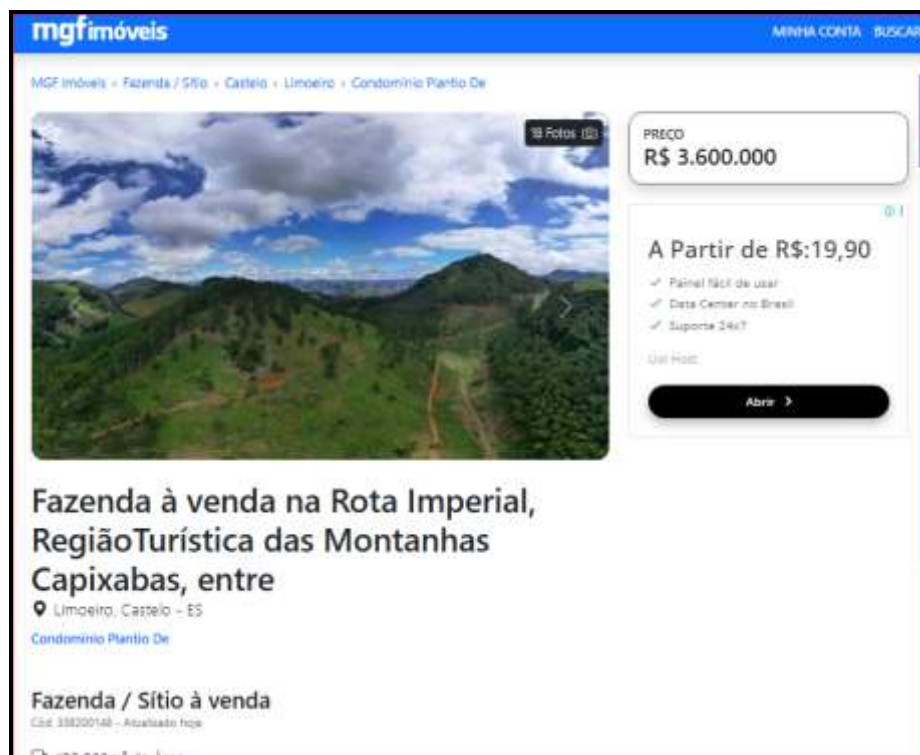
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

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 bem penhorado, com área de 43,52 ha, ofertado pelo valor de R\$ 3.600.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 82.720,59/ha, 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 (ha)	Valor Total	Valor /ha
6.1	43,52	R\$ 3.600.000,00	R\$ 82.720,59
Valor Médio/ha			R\$ 82.720,59

Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/ha) das amostras de mercado consideradas, dividida pelo número total de amostras, conforme a seguinte expressão:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 1$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 82.720,59 por ha.

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 (ha)	Valor Total	Valor /há
6.1	43,52	R\$ 3.600.000,00	R\$ 82.720,59
Valor Médio/ha			R\$ 82.720,59

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 82.720,59/ha.**

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\$ 74.448,53/ha.**

7.3 Baixo número de amostras comparáveis

Na pesquisa de mercado realizada para o imóvel rural localizado na região de Estrela do Norte, no município de Castelo/ES, foram identificadas poucas amostras comparáveis diretamente disponíveis para venda.

Tal limitação decorre das características específicas do bem e da dinâmica fundiária local, marcada pela predominância de pequenas e médias propriedades familiares com relevo acentuado e forte presença de áreas de preservação ou

afloramentos rochosos. Soma-se a isso o perfil de baixa rotatividade imobiliária na microrregião, onde os imóveis rurais costumam ser mantidos por longos períodos sob posse das mesmas famílias, gerando uma reduzida oferta de ativos semelhantes no mercado formal.

As consultas realizadas em plataformas imobiliárias, corretores e anúncios locais confirmam a escassez de ofertas públicas de propriedades rurais na localidade de Estrela do Norte. Nessas áreas, prevalecem as transações informais ou diretas entre produtores locais, o que restringe a obtenção imediata de um volume elevado de parâmetros comparativos diretos com características físicas, de relevo e de uso do solo perfeitamente idênticas às do imóvel avaliando.

7.4 Fator de Depreciação – Fator Topográfico (Imóvel Rural)

À luz das normas da família ABNT NBR 14653, em especial a NBR 14653-1 (*Procedimentos gerais*) e a NBR 14653-3 (*Imóveis rurais*), a topografia e a conformação do relevo constituem atributos de elevada relevância na valoração do imóvel rural, devendo ser rigorosamente consideradas pelo avaliador. As condições topográficas afetam diretamente a aptidão agrícola da gleba, o grau de mecanização dos cultivos, a trafegabilidade, a facilidade de manejo e a limitação do aproveitamento econômico da terra.

Em consonância com esses preceitos, a literatura técnica especializada e as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) estabelecem que, na impossibilidade de mensurar de forma direta no mercado o impacto exato do relevo, admite-se o emprego de fatores corretivos específicos (fator topográfico/relevo). Esses fatores promovem o ajuste e a depreciação técnica

de áreas com relevo desfavorável ou limitações severas de uso quando comparadas às condições ideais (terrenos planos ou suave-ondulados com plena capacidade de uso).

No caso do imóvel matriculado sob o nº 11.374 no Cartório do 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis e Anexos da Comarca de Castelo/ES, constatou-se que o bem é desprovido de qualquer benfeitoria, sendo composto predominantemente por terreno rochoso em aclive acentuado, vegetação de mata (composta por Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente - APP, contendo nascente), havendo apenas uma pequena porção com topografia mais plana e vegetação de pastagem.

A preponderância de maciços rochosos e declividades acentuadas, somada às restrições ambientais legais impostas pelas áreas de APP e Reserva Legal, reduz drasticamente a área útil aproveitável para exploração agropecuária, inviabiliza a mecanização na maior extensão do imóvel e exige cuidados especiais de conservação. Desta forma, justifica-se tecnicamente a aplicação do fator de depreciação topográfica sobre o valor unitário da terra nua obtido pelo método comparativo, de modo a refletir, de maneira prudente, objetiva e transparente, a expressiva perda de valor decorrente do relevo acentuado e rochoso, em estrita observância aos critérios de homogeneização exigidos pela ABNT NBR 14653-3.

Com base nesses preceitos normativos e na análise técnica dos impactos do relevo desfavorável e da topografia acentuada/rochosa, adota-se um índice de depreciação de 80% sobre o valor de referência estimado para terras de topografia considerada ideal (planas a suave-onduladas, com plena capacidade de mecanização e aproveitamento). Este percentual demonstra-se compatível com as restrições severas de uso do solo, o elevado risco técnico-econômico e as limitações

de exploração do bem.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: MF = R\$ 14.889,71/ha.

7.5. 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 m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 14.889,71 × 12,8265 ha

Valor do Imóvel = R\$ 190.982,87

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\$ 190.982,87 (cento e noventa mil, novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 191.000,00 (cento e noventa 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 15 (quinze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 22 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária