

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5009778-45.2020.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5009778-45.2020.4.02.5001 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

A metodologia adotada observa os critérios mercadológicos previstos na Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 3, sendo adequada à natureza do trabalho desenvolvido.

Para a obtenção da estimativa técnica de valor, foi empregado **O MÉTODO**

EVOLUTIVO, que é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno e considerados o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$ onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para a avaliação da área do terreno, 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.

Para determinação das benfeitorias, será realizada pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – ES.

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.

Um terreno legitimado, situado no lugar denominado "Fazenda Morro São João", também conhecido por "Fazenda Pires", no Bairro Litorâneo, à margem da Rodovia Federal BR 101, Km 216, atualmente Km 61, distrito da sede do Município e Comarca de São Mateus/ES, com uma área de 12.079,01m² (doze mil, setenta e nove metros e um centímetro quadrado), parte de um todo maior, limitando-se: ao Norte e Sul, com o Posto Gota de Ouro Ltda.; Leste, com Salvador Sá Freire Dutra e uma Rua Projetada; e a Oeste, com faixa de domínio da Rodovia BR 101. **Benfeitorias:** 3.000,00m² de calçamento em paralelepípedos, 01 (um) cômodo para escritório, paredes de lajotas, piso de cimento; 01 (um) cômodo para depósito, paredes de lajotas, piso de cimento; 01 (um) barracão coberto de telhas de amianto tipo Eternit e madeira; 01 (uma) construção destinada a comércio e depósito, com paredes de lajotas, coberta de telhas de amianto tipo Eternit, piso de cimento; contando ditas dependências, instalações de água, luz e sanitárias. Imóvel matriculado sob o nº. 9.629 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 13 dias do mês de julho de 2026, às 15h50min, no município de São Mateus/ES, no imóvel situado à Rodovia BR 101, Km 61, s/nº, bairro Litorâneo, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **18°41'08.2"S 39°51'42.5"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, no momento da diligencia foi recebida pela gerente do atual posto locatário, Sra. Emanoela Bernabé, estabelecimento este que opera atualmente sob o

nome fantasia de “Posto Anacleto”, após ciência do conteúdo do mando a mesma apresentou o referido imóvel. A área possui diversas benfeitorias, sejam elas; 01 posto de gasolina com estrutura de telhado sobre colunas de sustentação de aço e uma benfeitoria utilizada como escritório do posto, um pequeno depósito, 1 banheiro recém reformado, 1 prédio de 2 pavimentos onde funcionava o escritório e hoje esta sem uso, 01 restaurante desativado, 01 casa em estado de abandono e sem condições de uso, 01 borracharia em funcionamento que conta com uma depósito, possui uma cobertura onde cerca de 50% da mesma se encontra em péssimo estado de conservação.

Esta leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações e acesso ao BCI do referido imóvel, tendo obtido êxito. O respectivo documento segue anexo para conhecimento.

A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes no espelho cadastral do imóvel. O espelho cadastral forneceu os dados referentes à área total construída e à área total do terreno. Ressalta-se a importância do espelho cadastral como documento oficial e técnico para fins de avaliação imobiliária, por refletir as informações registradas nos cadastros municipais e/ou cartoriais e por constituir a base documental para a indicação da área avaliada.

Dessa forma, a utilização do espelho cadastral foi imprescindível para a determinação da área do imóvel. Eventuais divergências entre as medidas registradas no espelho cadastral e as medidas reais são de responsabilidade do adquirente, devendo ser tratadas junto ao setor de Cadastro Imobiliário do município.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as

informações constantes na DAM e que informam dados dos referidos Espelhos Insc. Imobiliárias nº 01.6.001.0820.001 e 01.6.001.0820.002 emitidos pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de São Mateus/ES, 13/07/2026, o qual indica área total do terreno de 12.079,00m² e área construída de 1.178,00m². Ressalta-se, todavia, que diante das limitações de acesso físico às coberturas e da desativação de algumas estruturas constatadas na vistoria, realizou-se o levantamento métrico complementar por sensoriamento remoto via plataforma digital Google Earth Pro, atualizada com imagens de alta resolução espacial. O somatório das projeções ortográficas reais das benfeitorias totalizou 2.092,00m² (posto, escritório, banheiro, restaurante e borracharia), métrica esta adotada como base para o cálculo de reedição com o intuito de retratar a real expressão física do patrimônio.

Registro Fotográfico











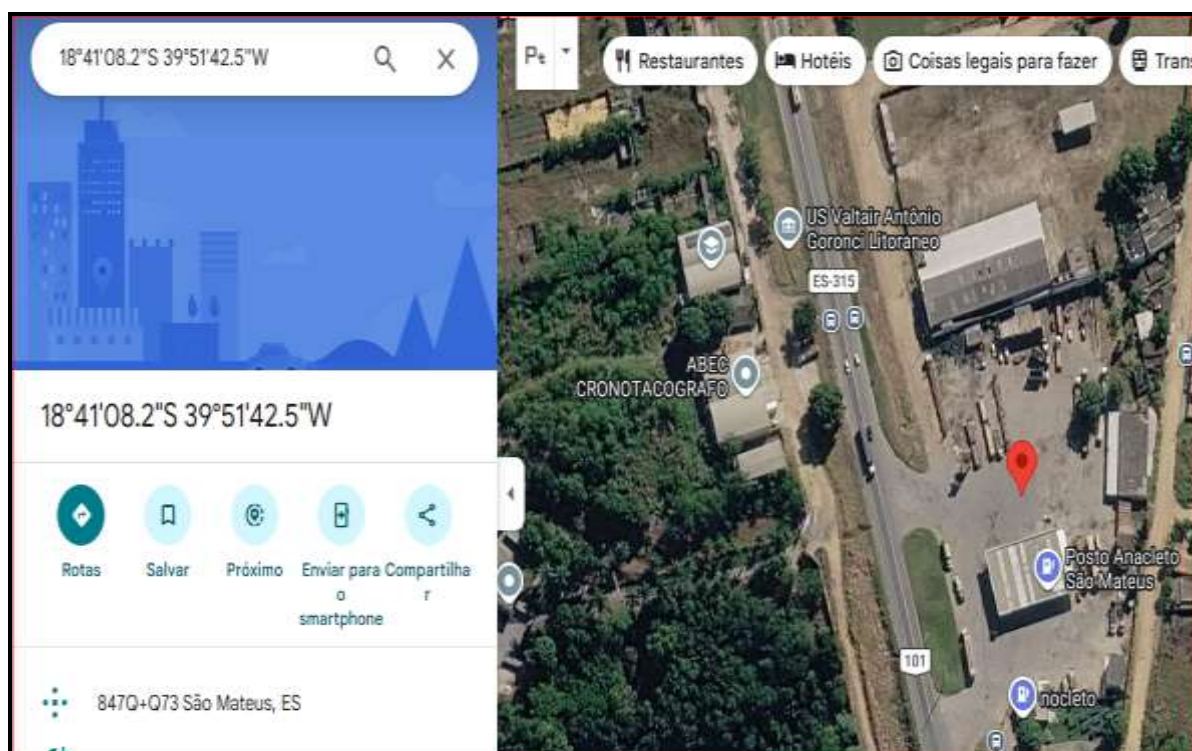
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se em local que se caracteriza como um estratégico e movimentado eixo de transição urbana e rodoviária, conectando o fluxo de longa distância do norte capixaba às dinâmicas internas do município. O entorno apresenta um forte perfil voltado para o suporte logístico e rodoviário, concentrando uma infraestrutura consolidada de serviços de conveniência, parada e abastecimento essencial para motoristas e viajantes. Paralelamente a essa vocação comercial de rodovia, a área integra-se ao tecido urbano do bairro Litorâneo, uma zona que mescla expansão residencial com o desenvolvimento de atividades de serviços gerais, beneficiando-se da excelente mobilidade proporcionada pela proximidade com vias estruturais. Essa dualidade confere ao entorno um caráter dinâmico de alta circulação diária, facilidade de acesso a eixos de transporte e um posicionamento estratégico tanto para o desenvolvimento de atividades econômicas e comerciais de logística quanto para o atendimento das demandas funcionais da população local.

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/rVuZHfPqFzxuxnLy8>





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.

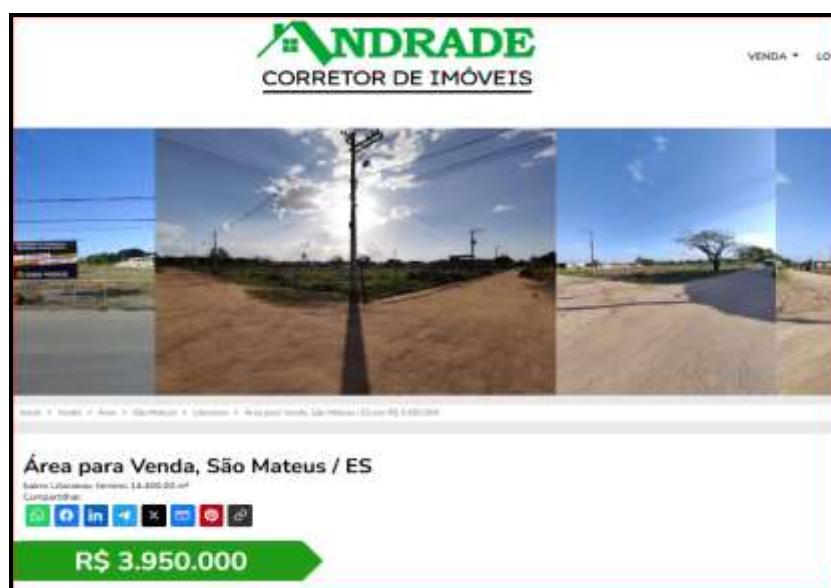
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

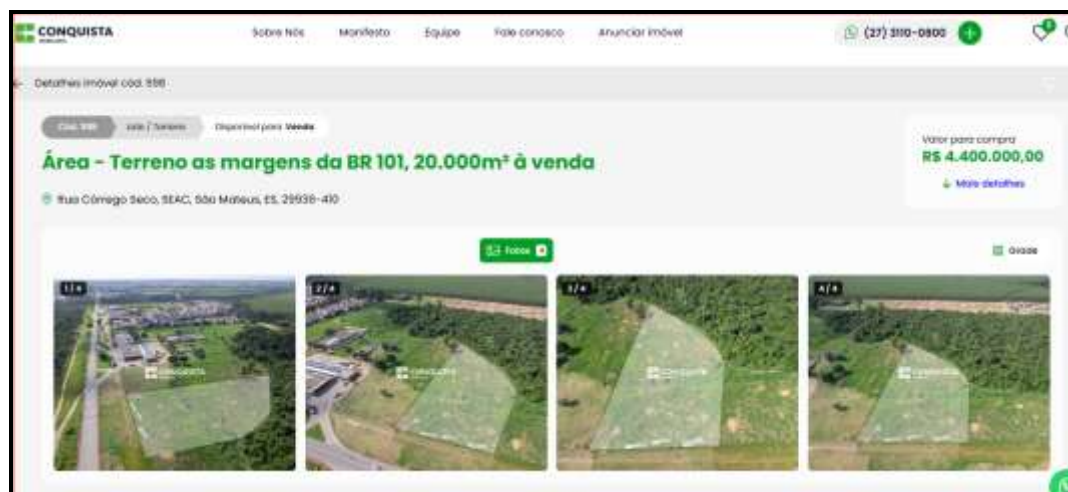
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 500,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 500,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



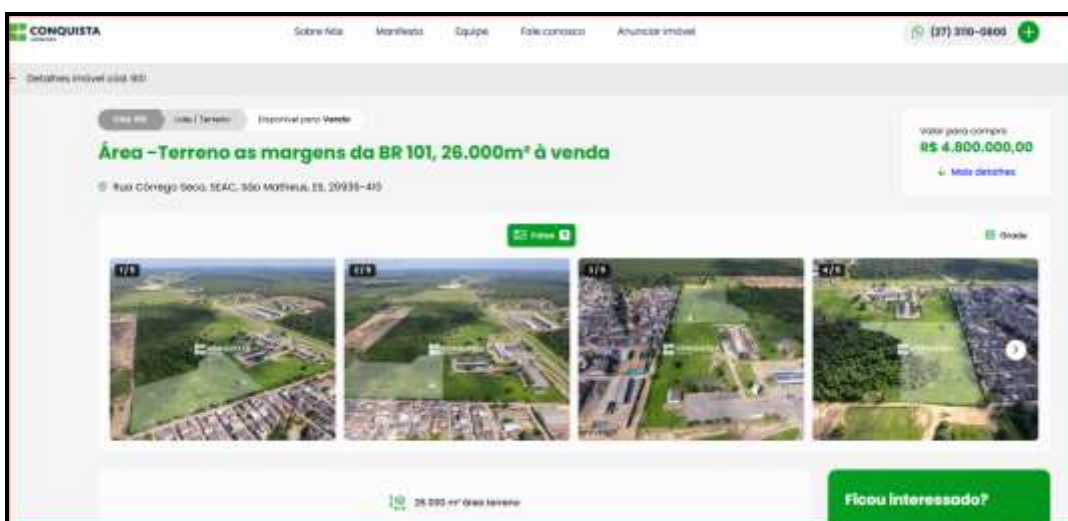
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 14.400,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 3.950.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 274,31/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 20.000,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 4.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 220,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 26.000,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 4.800.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 184,62/m², 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 (m ²)	Valor Total	Valor /m ²
6.1	500	R\$ 250.000,00	R\$ 500,00
6.2	14400	R\$ 3.950.000,00	R\$ 274,31
6.3	20000	R\$ 4.400.000,00	R\$ 220,00
6.4	26000	R\$ 4.800.000,00	R\$ 184,62
Valor Médio/m ²			R\$ 294,73

Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/m²) das amostras de mercado consideradas, dividida pelo número total de amostras, conforme a seguinte expressão:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 4$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 294,73 por m².

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 ²)	Valor Total	Valor /m ²
6.2	14400	R\$ 3.950.000,00	R\$ 274,31
Valor Médio/m ²			R\$ 274,31

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 274,31/m²**.

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.

Entretanto, considerando as características específicas do imóvel constatado, notadamente sua localização e demais particularidades que o diferenciam das amostras comparativas analisadas, conclui-se que a aplicação automática do

referido fator redutor não se mostra tecnicamente adequada no presente caso.

Dessa forma, **não foi aplicado o Fator Oferta**, a fim de preservar a fidedignidade técnica da reavaliação e refletir, com maior precisão, o valor de mercado do bem para fins de alienação judicial.

7.3. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel avaliado possui localização altamente privilegiada e posicionamento estratégico do terreno, caracterizado por uma extensa testada de elevada visibilidade diretamente voltada para a BR-101, além de situar-se no ponto focal de acesso a dois bairros adensados.

Atualmente, o local conta com infraestrutura operacional em pleno funcionamento, abrigando um posto de combustíveis com suporte a veículos leves e pesados, além de edifícios estruturados para restaurante e prestação de serviços diversos, como borracharia. Essa disposição física e geográfica garante ao terreno exposição comercial de altíssimo impacto, fluxo contínuo de veículos e pedestres, facilidade de conversão e escoamento, além de amplitude para projetos de grande porte. Por estar inserido na BR-101 — a principal artéria logística do Estado, que conecta o norte capixaba (São Mateus e divisa com a Bahia) aos estados de Minas Gerais e ao sul do Espírito Santo, o imóvel reúne atributos ímpares de acessibilidade, infraestrutura instalada e vocação mercadológica.

Em razão desses diferenciais competitivos e de sua clara superioridade locacional frente às amostras do mercado local, justifica-se a aplicação do fator específico de valorização no percentual de 30% (trinta por cento) sobre o valor do metro quadrado, refletindo com precisão seu real potencial econômico e posição estratégica.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o

metro quadrado da área avaliada resulta em R\$ 356,60.

7.4. Da limitação amostral e suas causas técnicas e mercadológicas.

Na etapa de pesquisa de mercado realizada para a valoração do imóvel comercial/logístico localizado às margens da BR-101, no Bairro Litorâneo (São Mateus/ES), identificou-se uma oferta pública reduzida de amostras diretamente comparáveis.

Essa limitação amostral decorre da conjuntura e das características estruturais da microrregião, fundamentando-se nos seguintes aspectos técnicos:

1. Escassez de Imóveis com Dimensões Semelhantes (Fator de Escala):

A maioria dos imóveis disponíveis para venda na região do Bairro Litorâneo refere-se a lotes urbanos de pequeno porte (de 250m² a 400m²). Tais terrenos mostram-se incompatíveis para comparação direta com o imóvel avaliando, cuja extensão territorial atinge 12.079,01m². A utilização direta do valor unitário por metro quadrado dessas pequenas frações violaria a degressividade por área (Fator de Área), diretriz consagrada na ABNT NBR 14.653-2.

2. Perfil Mercadológico do Eixo BR-101 e Retenção Patrimonial:

Os imóveis comerciais e logísticos com dimensões semelhantes às do imóvel avaliando, dotados de testada ou acesso à rodovia BR-101, possuem vocação operacional de longo prazo. Por se tratar de um trecho consolidado e de alto fluxo, observa-se elevada retenção patrimonial pelos proprietários e reduzida rotatividade de negócios, resultando na raridade de áreas industriais e comerciais ativas no mercado formal de vendas.

3. Incompatibilidade das Ocupações de Entorno:

O tecido urbano do bairro apresenta predomínio de ocupações residenciais e

comércio de apoio local, o que restringe a existência de ativos operacionais com dimensões semelhantes à área do imóvel avaliando, exemplo do complexo sob análise (composto por posto de combustíveis, pátio e edificações de apoio) ofertados no mercado aberto.

Conclusão Metodológica:

Diante desse cenário de liquidez restrita e assimetria de ofertas, o plano amostral deste trabalho concentrou-se na seleção das poucas glebas ativas com dimensões semelhantes às do imóvel na BR-101.

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:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do m}^2 \times \text{Área do Terreno}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 356,60 \times 12.079,01\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 4.307.374,97$$

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. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - GALPÃO/POSTO

8.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise

do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base junho/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Galpão/Posto:** R\$ 1.471,52/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

8.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação Galpão/Posto:

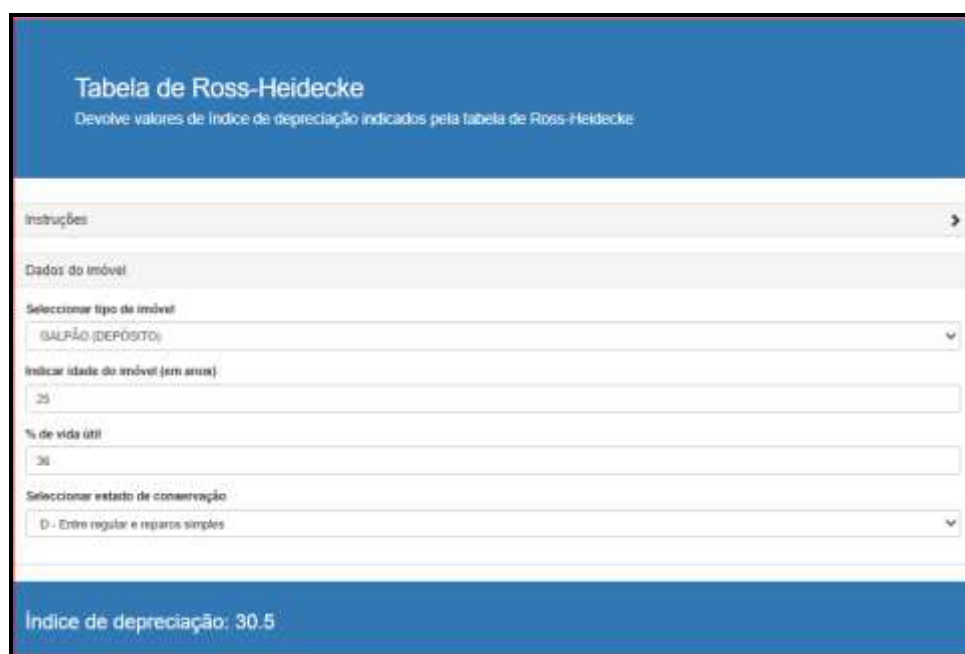


Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções →

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel
GALPÃO (DEPÓSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)
20

% de vida útil
30

Selecionar estado de conservação
D - Entre regular e reparos simples

Índice de depreciação: 30.5

8.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação Galpão/Posto:

$$R\$ 1.471,52 - 30,50\% = R\$ 1.022,71/m^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do } m^2 \times \text{Área construída}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 1.022,71 \times 983,00m^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 1.005.323,93$$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

9. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - BANHEIRO EXTERNO

9.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base junho/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Banheiro Externo:** R\$ 1.941,43/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

9.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação Banheiro Externo:

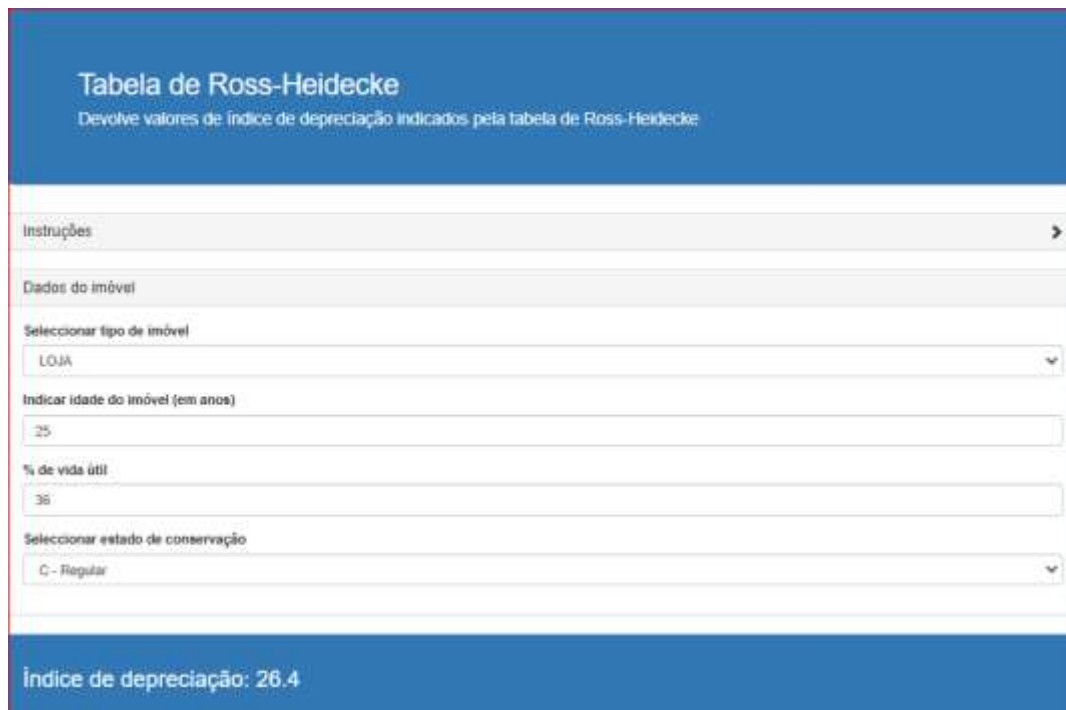


Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel
LOJA

Indicar idade do imóvel (em anos)
25

% de vida útil
36

Selecionar estado de conservação
C - Regular

Índice de depreciação: 26.4

9.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação Banheiro Externo:

$$R\$ 1.941,43 - 26,40\% = R\$ 1.428,89/m^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do } m^2 \times \text{Área construída}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 1.428,89 \times 93,00m^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 132.886,77$$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

10. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - ESCRITÓRIO

10.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base junho/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Escritório:** R\$ 2.678,09/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

10.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes,

adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação Escritório:

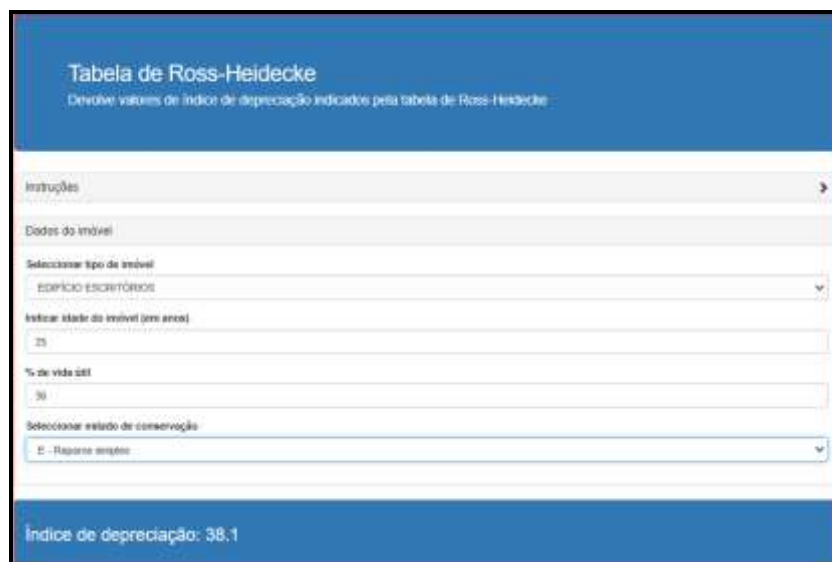


Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Selecione o tipo de imóvel

EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indique a idade do imóvel (em anos)

25

% de vida útil

30

Selecione o estado de conservação

2 - Ruínas simples

Índice de depreciação: 38,1

10.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos

percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação Escritório:

$$\text{R\$ } 2.678,09 - 38,10\% = \text{R\$ } 1.657,74/\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do m}^2 \times \text{Área construída}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.657,74 \times 196,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 324.917,04$$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

11. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - RESTAURANTE

11.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base junho/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Restaurante:** R\$ 3.114,17/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

11.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação Restaurante:

Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
LOJA

Indicar idade do imóvel (em anos)
25

% de vida útil
36

Seleccionar estado de conservação
F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 49.5

11.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação Restaurante:

$$R\$ 3.114,17 - 49,50\% = R\$ 1.572,66/m^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do } m^2 \times \text{Área construída}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 1.572,66 \times 647,00m^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 1.017.511,02$$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

12. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - BORRACHARIA/DEPOSITO

12.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base junho/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Borracharia/Depósito: R\$ 2.678,09/m²**

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

12.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação Borracharia/Depósito:

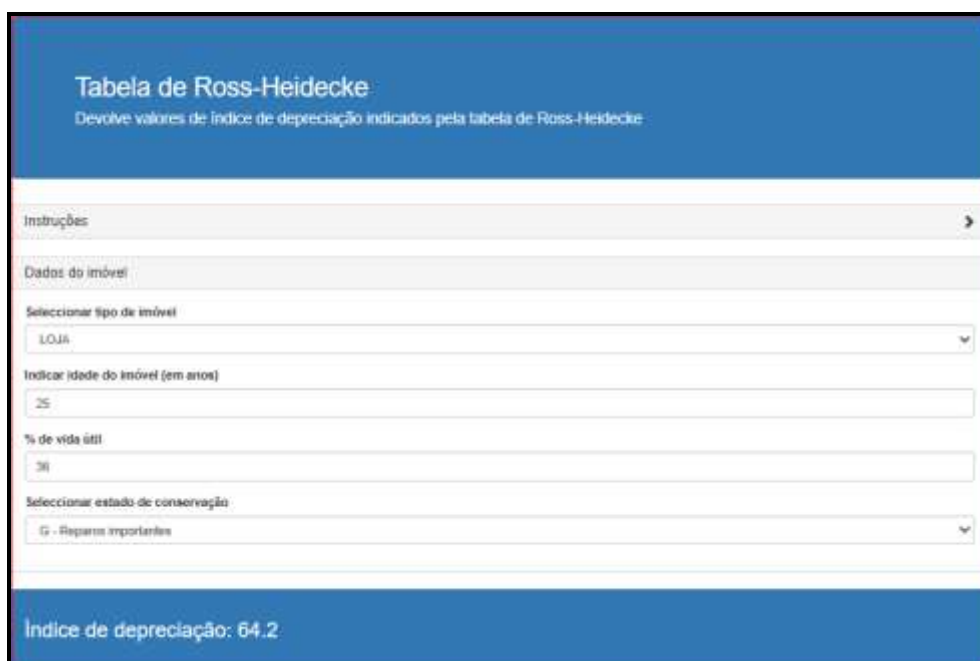


Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke.

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
LOJA

Indicar idade do imóvel (em anos)
25

% de vida útil
30

Seleccionar estado de conservação
G - Requer importantes

Índice de depreciação: 64.2

12.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação Borracharia/Depósito:

$$\text{R\$ } 2.678,09 - 64,20\% = \text{R\$ } 958,76/\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do m}^2 \times \text{Área construída}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 958,76 \times 173,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 165.865,48$$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

13. VALORIZAÇÃO DEVIDO A PAVIMENTAÇÃO.

A pavimentação do pátio externo e das áreas de circulação do imóvel é constituída por revestimento poliédrico em paralelepípedos graníticos, cuja área total de 3.000,00m² encontra-se expressamente descrita no respectivo termo de penhora judicial e foi tecnicamente ratificada por meio de conferência e mensuração geoespacial por poligonal eletrônica na ferramenta Google Earth.

Destinada à circulação, manobra e estacionamento de veículos de passeio e de carga pesada, o pavimento encontra-se em estado regular de conservação,

apresentando plano de rolamento funcional, porém com desgastes superficiais pontuais, acúmulo de sedimento natural e leves acomodações decorrentes da intensa solicitação do tráfego pesado.

Para fins de composição do valor do imóvel pelo Método do Custo de Reposição, apurou-se o custo unitário de reposição da pavimentação em R\$ 150,00/m², resultando em um custo novo de R\$ 450.000,00. Aplicado o coeficiente de depreciação física de 20%, conforme a tabela de Ross-Heidecke (Estado C - Regular), o valor líquido reavaliado desta benfeitoria integra o montante final da avaliação no valor de R\$ 360.000,00.

14. 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 do Imóvel = Valor da Área de Terreno + Valor das Edificações

Valor da área de terreno: R\$ 4.307.374,97

Valor do Galpão-Posto: R\$ 1.005.323,93

Valor do Banheiro Externo: R\$ 132.886,77

Valor do Escritório: R\$ 324.917,04

Valor do Restaurante: R\$ 1.017.511,02

Valor da Borracharia-depósito: R\$ 165.865,48

Valor da Pavimentação: R\$ 360.000,00

Valor final: R\$ 7.313.879,21

Valor final apurado do imóvel: R\$ 7.313.879,21 (sete milhões, trezentos e treze mil, oitocentos e setenta e nove reais e vinte e um centavos)

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

Valor médio estimado: R\$ 7.314.000,00 (sete milhões trezentos e catorze mil reais)

15. 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 34 (trinta e quatro) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 26 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária