

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5039832-52.2024.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5039832-52.2024.4.02.5001 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 2,00 00has (dois hectares), correspondente a 16 (dezesseis) litros e 640,00m² (seiscentos e quarenta metros quadrados), situada no lugar 'Duas Barras', no Município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, confrontando-se por seus diversos lados com Murilo Félix Vieira e Roland Feiertag. **Obs.:** Imóvel situado às margens da Rodovia ES-482, Distrito de Duas Barras, próximo à Jotaesse Carrocerias e em frente à antiga moagem da empresa Braminex, topografia plana, contém uma construção de alvenaria simples. Observam-se vários blocos de granito ou mármore e um pórtico rolante instalado. Está às margens do Rio Itapemirim, o que pode gerar alguns impedimentos ambientais para edificação. Imóvel matriculado sob o nº. 29.238 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

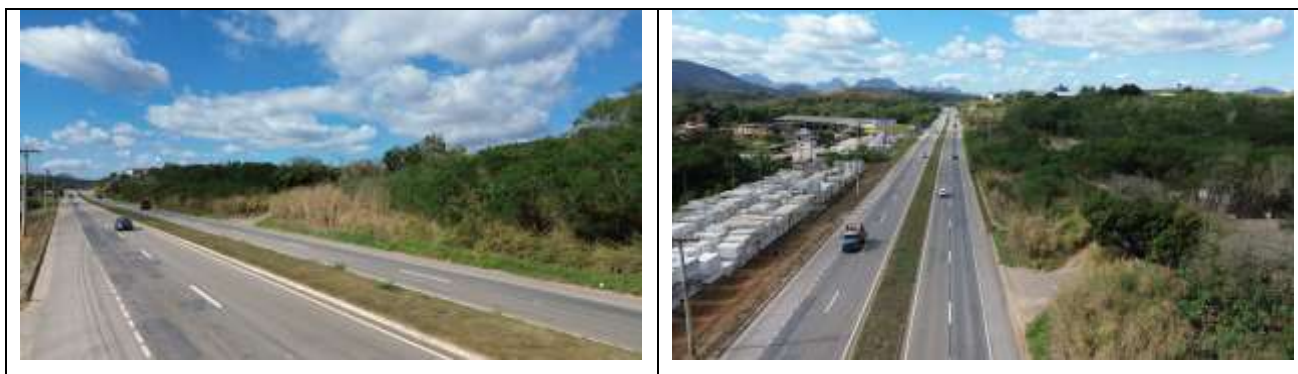
4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 14 dias do mês de julho de 2026, às 10h00min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à Rodovia ES-482, Distrito de Duas Barras, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}45'45.2''S$ $41^{\circ}10'14.6''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, se trata de imóvel rural e com uma pequena benfeitoria de cerca de $107,78m^2$ (*medição realizada com uso do google Earth*) em regular estado de uso e conservação, o local é utilizado como para guarda e movimentação de rochas ornamentais, no momento da diligência havia apenas um senhor que preferiu por não se identificar e solicitou que não fossem realizados o registro fotográfico do imóvel, imóvel localizado em frente a Rodovia ES-482, sentido Alegre, acesso ao imóvel por via pavimentada, o imóvel se encontra em divisa com o Rio Itapemirim e possui uma pequena área de mata.

Foi realizado o registro fotográfico do acesso ao imóvel pela rodovia ES 482.

Registro Fotográfico





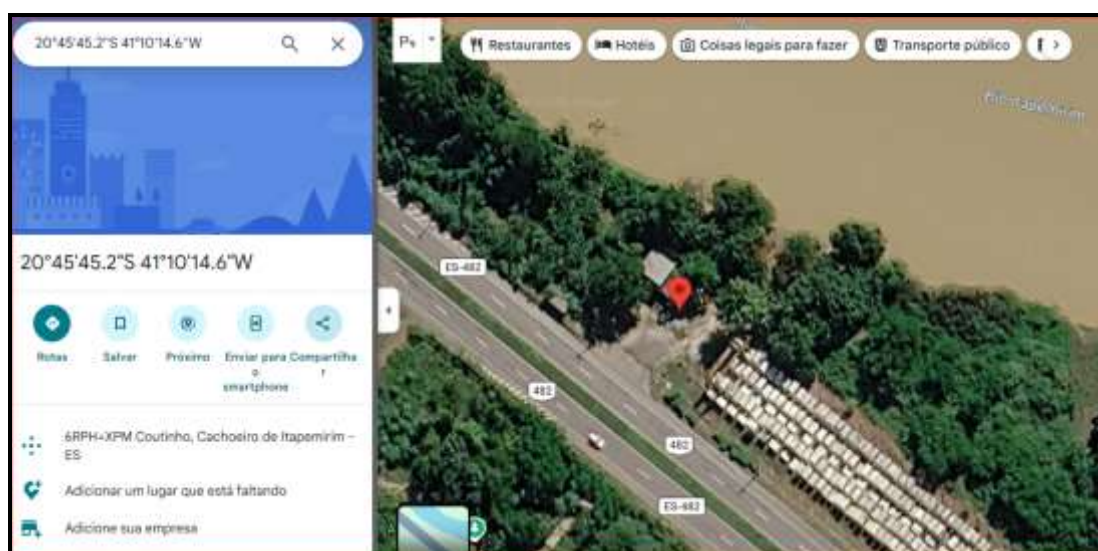
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel rural está estrategicamente localizado às margens da Rodovia ES-482, no Distrito de Duas Barras, uma região de grande relevância logística e econômica na transição entre os municípios de Cachoeiro de Itapemirim e Iconha, no Sul do Espírito Santo. O entorno do imóvel caracteriza-se por uma forte vocação agropecuária e industrial, impulsionada pelo intenso fluxo de veículos e pelo escoamento de produção da rodovia, que atua como um importante eixo de ligação regional. A paisagem local combina o relevo tipicamente ondulado e montanhoso das franjas da região serrana capixaba com vastas áreas de pastagens voltadas para a pecuária, cultivos agrícolas diversos e remanescentes de Mata Atlântica. Além do perfil rural e da presença de chácaras e propriedades produtivas, a vizinhança imediata se destaca pela instalação de empresas de logística, galpões e indústrias



ligadas ao setor de rochas ornamentais (mármore e granito), conferindo ao imóvel uma excelente visibilidade comercial, facilidade de acesso e grande potencial de valorização, sem perder a atmosfera natural característica do interior do estado. 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/TA2Rw2hZmb1ijbRPA>



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 0,84 ha, ofertado pelo valor de R\$ 900.000, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.071.428,57/ha, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

The screenshot shows the website of D&C Imóveis. The header includes the company logo, contact numbers (28) 3511-3885 and (28) 99938-2901, and a Facebook icon. The main navigation bar lists categories: HOME, EMPRESA, LANÇAMENTOS, VENDAS, ALUGUEL, LOTEAMENTOS, ÁREAS INDUSTRIAIS, D&C CONSÓRCIO, NOTÍCIAS, and CONTATO. A red banner at the top right says "IMÓVEIS PARA". The main content area features a search bar on the left with fields for location, type, number of bedrooms, price, and value per meter. A central image shows a plot of land with a fence. To the right of the image, the listing details are provided: "RIT - 15210", "AUTORIZAÇÃO: 10110", "Área Industrial", "R\$ 900.000,00", "Município: Ubatuba", and "Cachoeira da Ilha - 03". The description mentions a 8400m² plot, 70x150m, with a wooden structure for a gas station and a location near the beach. A contact number for visits is also provided.

6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 2.61 ha, ofertado pelo valor de R\$ 2.600.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 996.168,58/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 /há
6.1	0,84	R\$ 900.000,00	R\$ 1.071.428,57
6.2	2,61	R\$ 2.600.000,00	R\$ 996.168,58
Valor Médio/há			R\$ 1.033.798,58

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 2$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 1.033.798,58 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	0,84	R\$ 900.000,00	R\$ 1.071.428,57
6.2	2,61	R\$ 2.600.000,00	R\$ 996.168,58
Valor Médio/há			R\$ 1.033.798,58

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.033.798,58/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\$ 1.033.798,58/ha.**

7.3 Baixo número de amostras comparáveis

Na pesquisa de mercado realizada para o imóvel comercial localizado na localidade de Duas Barras, foram identificadas poucas amostras comparáveis disponíveis para venda.

Tal limitação decorre das características específicas do bem e de sua

localização, especialmente por se tratar de imóvel rural estratégico com frente para a rodovia ES-482 e próximo ao leito do Rio Itapemirim. A região insere-se em um vetor de ocupação consolidado, predominantemente ocupado por grandes empresas, onde há altíssima retenção de áreas e escassíssima oferta de imóveis semelhantes disponíveis para comercialização no mercado no momento da pesquisa.

As consultas realizadas em plataformas imobiliárias e anúncios locais confirmam a baixa disponibilidade de imóveis comerciais na microrregião, evidenciando também a reduzida rotatividade desse tipo de ativo. Nessas áreas, prevalecem usos residenciais e ocupações não formalizadas, o que restringe a obtenção de parâmetros comparativos diretos.

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 localização, a acessibilidade, a conformação topográfica e as restrições hídrico-ambientais constituem atributos de elevada relevância na valoração do imóvel rural, devendo ser rigorosamente consideradas pelo avaliador. As condições favoráveis de relevo e acessibilidade afetam diretamente o potencial de aproveitamento econômico, operacional e logístico da gleba, enquanto as condicionantes ambientais delimitam a sua capacidade efetiva de ocupação e utilização do solo.

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 das restrições legais e ambientais, admite-se o emprego de fatores corretivos específicos (fator de restrição ambiental/área útil). Esses fatores

promovem o ajuste técnico de áreas sujeitas a limitações severas de uso ou restrições de edificação quando comparadas às condições de terrenos com plena liberdade de ocupação.

No caso do imóvel matriculado sob o nº 29.238 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES, localizado no lugar 'Duas Barras', com frente para a Rodovia ES-482 (próximo à Jotaesse Carrocerias e em frente à antiga moagem da empresa Braminex), constatou-se que a área de 2,0000 ha possui topografia plana. Todavia, por estar situado às margens do Rio Itapemirim, o terreno é impactado diretamente por Áreas de Preservação Permanente (APP) hídricas e restrições legais/ambientais de uso.

Embora a topografia plana e a localização privilegiada em corredor logístico e industrial consolidado (às margens da ES-482) confirmam excelente aptidão, facilidade de uso e elevada acessibilidade ao imóvel, a presença da calha e faixa marginal de proteção do Rio Itapemirim impõe limitações legais para novas ocupações e para o aproveitamento integral da gleba. Desta forma, justifica-se tecnicamente a aplicação do fator de ajuste/depreciação por restrição ambiental sobre o valor de referência obtido pelo método comparativo, de modo a refletir, de maneira prudente, objetiva e transparente, a limitação de área útil efetivamente utilizável, em estrita observância aos critérios de homogeneização exigidos pela ABNT NBR 14653-3.

Com base nesses preceitos normativos e na análise técnica das limitações legais e ambientais atreladas à proximidade imediata com o leito do Rio Itapemirim, adota-se um índice de depreciação/ajuste ambiental de 10% sobre o valor unitário de referência estimado para áreas planas em corredor comercial/industrial com 100% de aproveitamento de uso. Este percentual

demonstra-se compatível com as condicionantes socioambientais, mitigando os riscos regulatórios e delimitando a real fração utilizável do imóvel.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência para a terra nua o valor unitário de R\$ 930.418,72/ha.

7.5 Valor Final da área do Terreno

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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 930.418,72 \times 2,00 \text{ ha}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.860.837,44$$

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 (Edificação Residencial)

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 Residencial:** R\$ 2.687,16/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 Residência:

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

16

% de vida útil

24

Seleccionar estado de conservação

E - Reparos simples

Índice de depreciação: 30.3

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 Antigo:

$$R\$ 2.687,16 - 30,30\% = R\$ 1.872,95/m^2$$

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. 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 da Benfeitoria = Valor do Imóvel = Valor do m² × Área construída

Valor do Imóvel = R\$ 1.872,95 × 107,78m² = R\$ 201.866,55

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

Valor da área de terreno: R\$ 1.860.837,44

Valor da benfeitoria: R\$ 201.866,55

Valor total do Imóvel: R\$ 2.062.703,99

Valor final apurado do imóvel: R\$ 2.062.703,99 (dois milhões, sessenta e dois mil, setecentos e três reais e noventa e nove centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 2.063.000,00 (dois milhões e sessenta e três mil reais)

10. 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 17 (dezessete) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 24 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária