

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5012141-63.2024.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5012141-63.2024.4.02.5001 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 - 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 reedificação 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.

Imóvel com a área do terreno de aproximadamente 24.427,81m² (vinte e quatro mil, quatrocentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados), correspondentes a 20 (vinte) litros e 227,82m² (duzentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados), com as benfeitorias existentes, situados no lugar Santo Antônio do Rio Novo, distrito de Jaciguá, Município de Vargem Alta/ES, confrontando-se por seus diversos lados com a Rodovia Henock Pinheiro da Cunha, Calvigram, o Rio Novo e Eurico Agrizzi. **Benfeitorias:** No terreno encontra-se construído a sede (estabelecimento) da executada, com área construída de aproximadamente 1.300,00m². A penhora estende-se sobre o terreno e suas acessões e benfeitorias. Imóvel matriculado sob o nº. 726 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta/ES (anteriormente CRGI de Cachoeiro de Itapemirim/ES).

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 14 dias do mês de julho de 2026, às 08h20min, no município de Vargem Alta/ES, no imóvel situado à Rodovia Henock Pinheiro Cunha, s/nº, KM 02, Distrito de Jaciguá, com localização geográfica aproximada nas coordenadas [20°42'19.7"S 41°01'33.8"W](#), em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, foi recebida pelo depositário Sr. Raj Alex Diwali, que após ciência do conteúdo do mandado recebeu a contrafé e apresentou o referido imóvel, o bem se encontra em bom estado de uso e conservação, em uso pela empresa executada.

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 no referido Espelho Insc. Imobiliária nº 04.01.000019.000950, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vargem Alta/ES, 26/06/2026, o qual indica área total do terreno de 18.668,01m² e área construída de 3.594,84m². Em tempo informo de que foi utilizado com base para reavaliação as informações da matrícula no que se refere a área total do terreno de 24.427,81m² e área construída informada no BCI de 3.594,84m².

Registro Fotográfico



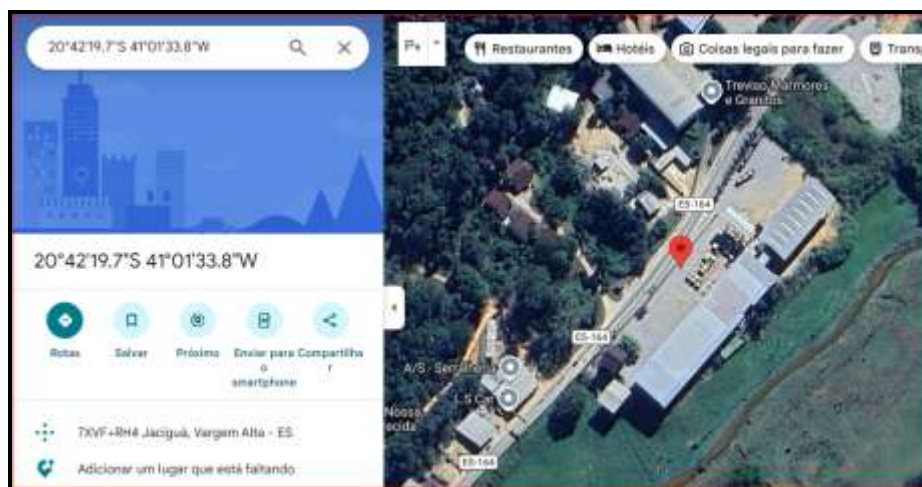


5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado em uma área que se caracteriza por uma ocupação mista que une a conveniência de serviços locais ao perfil residencial típico do interior serrano. A via conta com pavimentação asfáltica, calçadas para pedestres e redes básicas de infraestrutura pública, concentrando pequenos comércios como mercados, padarias, farmácias e estabelecimentos de serviços essenciais que atendem diretamente a comunidade. Por se tratar da artéria central do distrito, a localização oferece excelente acessibilidade, conectando o imóvel com facilidade às áreas residenciais vizinhas e às rodovias de escoamento agrícola e mineral da região. A vizinhança mantém a tranquilidade e a segurança características das cidades de montanha, combinando o dinamismo do comércio local com a proximidade de paisagens naturais e áreas verdes exuberantes que contornam o vale de Jaciguá.

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/QVvhrYrGJZD1whqg6>



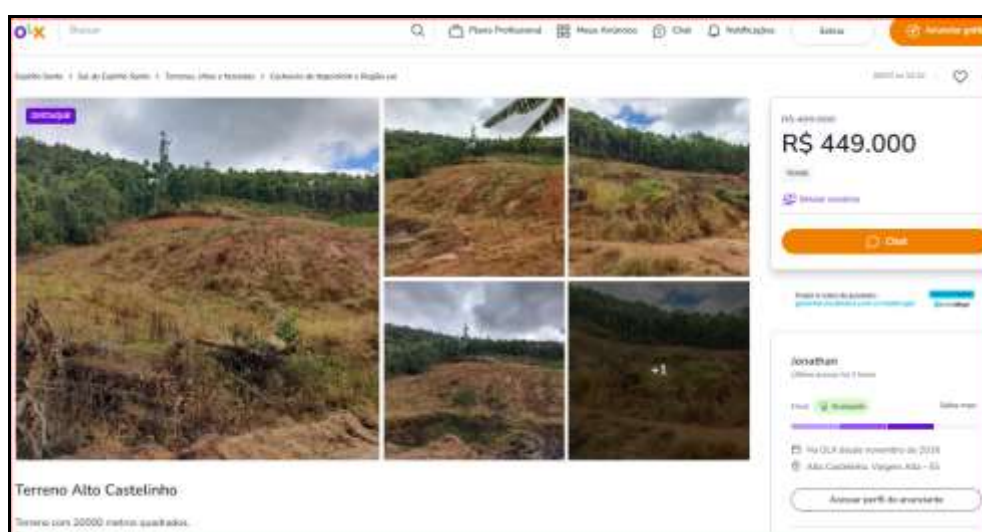
6. PESQUISA DE MERCADO

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

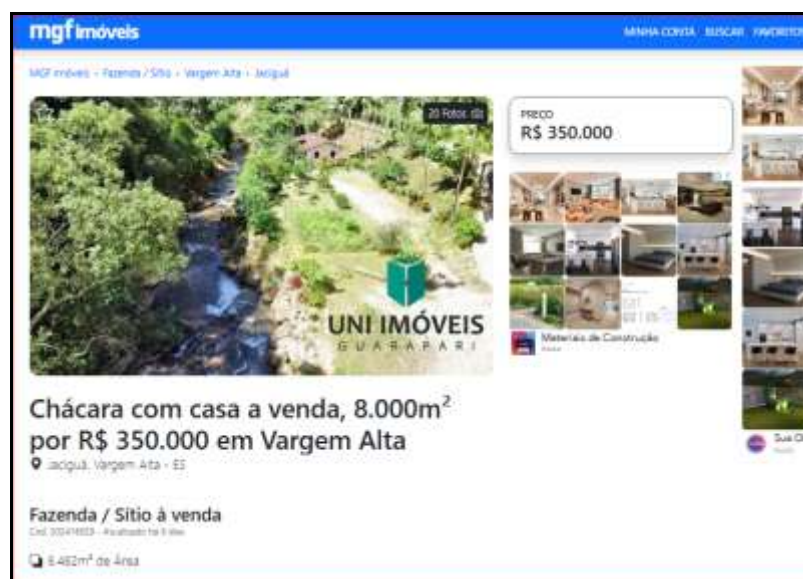
6.1 Terreno à venda localizado na região onde se encontra o imóvel penhorado com área de 2,00ha, ofertado pelo valor de R\$ 449.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 224.500,00/ha, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Terreno à venda localizado na região onde se encontra o imóvel penhorado com área de 0,90ha, ofertado pelo valor de R\$ 675.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 750.000,00/ha, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Terreno à venda localizado na região onde se encontra o imóvel penhorado com área de 0,8482ha, ofertado pelo valor de R\$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 412.638,53/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	2	R\$ 449.000,00	R\$ 224.500,00
6.2	0,9	R\$ 675.000,00	R\$ 750.000,00
6.3	0,8482	R\$ 350.000,00	R\$ 412.638,53
Valor Médio/m²			R\$ 462.379,51

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 3$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 462.379,51 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 $\pm 15\%$, 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 /ha
6.3	0,8482	R\$ 350.000,00	R\$ 412.638,53
Valor Médio/m²			R\$ 412.638,53

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 412.638,53/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.

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. 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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 412.638,53 \times 2,442\text{ha}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.007.663,29$$

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

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 Industrial / Galpões:** 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 Industrial/Galpões:

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GALPÃO (DEPÓSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

42

Seleccionar estado de conservação

C - Regular

Índice de depreciação: 31.6

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 Industrial / Galpões:

$$R\$ 1.471,52 - 31,60\% = R\$ 1.006,52/m^2$$

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

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 1.006,52 \times 3.049,13m^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 3.069.010,33$$

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 - RESIDÊNCIAL

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 Residencial:** R\$ 2.815,43/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 Residencial:

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)

30

% de vida útil

46

Seleccionar estado de conservação

C - Regular

Índice de depreciação: 35.2

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 Residencial:

$$\text{R\$ } 2.815,43 - 35,20\% = \text{R\$ } 1.824,40/\text{m}^2$$

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.824,40 \times 545,71\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 995.593,32$$

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. 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\$ 1.007.663,29

Valor da benfeitoria (*Galpão*): R\$ 3.069.010,33

Valor da benfeitoria (*Comercial/Refeitório/Garagem*): R\$ 995.593,32

Valor final apurado do imóvel: R\$ 5.072.266,94 (cinco milhões, setenta e dois mil, duzentos e sessenta e seis reais e noventa e quatro centavos)

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

Valor médio estimado: R\$ 5.073.000,00 (cinco milhões e setenta 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 21 (vinte e uma) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 25 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária

