CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0034020-88.1999.4.02.5002

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0034020-88.1999.4.02.5002 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

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.

Imóvel com área de 2,40 hectares (correspondentes a 19 litros e 1.010,00 m² de terrenos), registrado sob o nº 24.755 do RGI da 1ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim/ES, tendo 60,00 m de frente e de fundos por 400,00 m em cada uma das linhas laterais, situado no lugar 'Duas Barras', Cachoeiro de Itapemirim/ES, confrontando pela frente com a Rodovia Cachoeiro x Alegre, nos fundos e lado direito com os proprietários e lado esquerdo com Roma Administração e Comércio Ltda. O imóvel abriga o pátio desativado da empresa Braminex, e não se observa qualquer benfeitoria a não ser algumas meias pilastras ou piso de concreto, estando a área coberta por vegetação infestante. Tudo indica que no local funcionou uma filial da empresa executada. Há possibilidade de que uma parte do imóvel tenha sido desapropriada em decorrência de ampliação da Rodovia 482 (pista dupla), sem que conste anotação na matrícula imobiliária.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 24 dias do mês de setembro de 2026, às 11h40min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à localidade de Duas Barras, as margens da Rodovia Cachoeiro x Alegre, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°45’50.4”S 41°10’11.8”W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porem o referido imóvel não possui benfeitorias e nenhum responsável no local, foi realizado o registro fotográfico do bem que se encontra sem uso e com vegetação infestante.

Registro Fotográfico













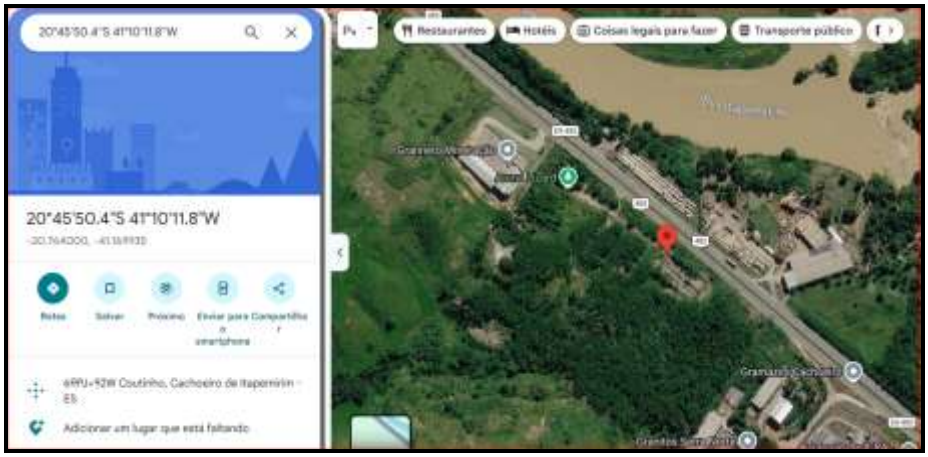


5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado na localidade de Duas Barras, situada no distrito de Coutinho, em Cachoeiro de Itapemirim/ES (às margens do eixo viário da Rodovia ES-482), caracteriza-se por uma ocupação de perfil periurbano e rural mista, marcada fortemente pela presença de indústrias do setor de rochas ornamentais (pátios, teares e beneficiamento de mármore e granito) intercaladas a pequenas propriedades agrícolas, chácaras e edificações residenciais. A região apresenta relevo variado, variando de ondulado a acidentado com afloramentos rochosos típicos do Sul do Estado, contando com acessibilidade viabilizada pela rodovia principal de intenso tráfego de cargas e transporte intermunicipal, além de infraestrutura de rede elétrica (com suporte trifásico industrial), iluminação pública ao longo da via, telefonia e soluções individuais de saneamento e abastecimento de água.

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/Va48LNGZ5ZB9HYMk8



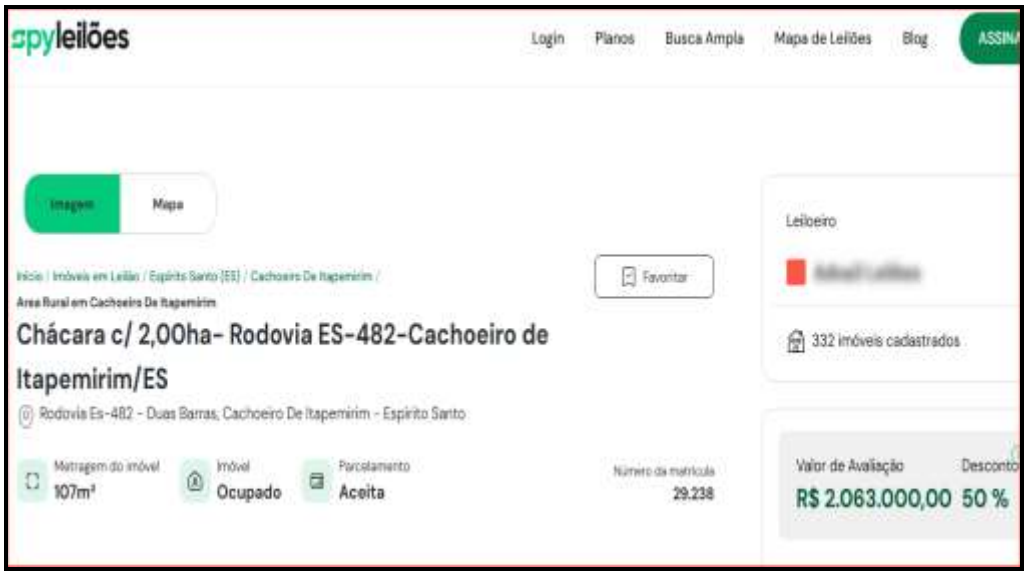
6. PESQUISA DE MERCADO

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 2,00 ha, ofertado pelo valor de R$ 2.063.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.031.500,00/ha, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 2.6196 ha, ofertado pelo valor de R$ 2.600.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 992.517,94/ha, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 0,84 ha, ofertado pelo valor de R$ 900.000,00, 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$ 2.063.000,00	R$ 1.031.500,00
6.2	2,6196	R$ 2.600.000,00	R$ 992.517,94
6.3	0,84	R$ 900.000,00	R$ 1.071.428,57
Valor Médio/ha			**R$ 1.031.815,50**

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 = (∑ dos valores unitários das amostras) ÷ 3

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 1.031.815,50 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 ±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 /ha
6.1	2	R$ 2.063.000,00	R$ 1.031.500,00
6.2	2,6196	R$ 2.600.000,00	R$ 992.517,94
6.3	0,84	R$ 900.000,00	R$ 1.071.428,57
Valor Médio/ha			**R$ 1.031.815,50**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 1.031.815,50/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.

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 constatado possui localização privilegiada, apresentando elevado potencial de valorização, uma vez que detém extensa testada diretamente voltada para Rodovia ES-482, uma das principais vias de acesso a região Serrana.

Em razão dessa condição diferenciada, e considerando que o imóvel avaliado se mostra superior, sob o aspecto locacional, aos imóveis utilizados como amostra de mercado, entende esta Leiloeira Oficial pela necessidade de aplicação de fator específico de valorização, no percentual de 15%, de modo a refletir adequadamente sua posição estratégica e atratividade mercadológica.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R$ 1.186.587,83/há..**

7.4. 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 ha × Área do Imóvel
Valor do Imóvel = R$ 1.186.587,82 × 2,4 ha
Valor do Imóvel = R$ 2.847.810,78

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$ 2.847.810,78 (dois milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, oitocentos e dez reais e setenta e oito centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 2.850.000,00 (dois milhões oitocentos e cinquenta 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 13 (treze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 29 de setembro de 2026.

Hidirlene Duszeiko
Leiloeira Oficial
JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023
MBA em Leilões e Regularização Imobiliária