CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0000969-50.2017.4.02.5004

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0000969-50.2017.4.02.5004 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). 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 rural, legitimado, medindo área de 30.347,13 m² (trinta mil, trezentos e quarenta e sete metros e treze centímetros quadrados), sem denominação especial, situado no lugar Juá, distrito do município de João Neiva/ES, confrontando-se ao norte com a BR-101; ao sul com terrenos de Norberto Spinassé e sua esposa; a leste com Miguel e Onofre Spinassé e a oeste com a Rodovia BR-101, Km 199. Cadastrado no INCRA sob o nº 504.106.003.123-8, com área total de 25,3 ha, nº de módulos rurais 1,04, fração mínima de parcelamento 2,0 ha. Imóvel objeto da matrícula nº 603 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Neiva/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 25 dias do mês de setembro de 2026, às 12h30min, no município de João Neiva/ES, no imóvel situado à Rodovia BR-101, Norte, Km 199, Distrito de Juá/Cristal de Piraqueaçu, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 19°44’02.1”S 40°21’38.8”W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, onde foi recebida pelo Sr. Nelson Saturnino Lopes, atual locatário do

restaurante/lanchonete e ex-funcionário da empresa executada. O mesmo confirmou a localização do imóvel e de suas benfeitorias, as quais consistem em um posto de combustíveis desativado, um restaurante locado e em funcionamento e uma borracharia também locada e em operação.

Quanto ao estado de conservação das benfeitorias, o restaurante e a borracharia encontram-se em regular estado de uso e conservação. Já a estrutura do posto de combustíveis encontra-se desativada e em estado de abandono, sem as devidas manutenções preventivas e corretivas, apresentando estruturas metálicas e componentes bastante oxidados, tendo inclusive partes sido removidas após um desabamento parcial. Constam ainda no local — ressaltando-se que não foram objeto de penhora e não integram a presente avaliação — os tanques de combustíveis subterrâneos ainda instalados (com possível resíduo de combustível) e as bombas de abastecimento, as quais, segundo informado pelo Sr. Nelson, pertencem à distribuidora Ipiranga, bandeira comercial que operava no local.

Esta Leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura Municipal com o objetivo de obter informações e acesso às Fichas de Cadastro do referido imóvel, obtendo êxito. Os respectivos documentos seguem anexos para conhecimento.

A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes nos documentos fornecidos pela Prefeitura do Município. Ressalta-se a importância do espelho/ficha 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 das dimensões do imóvel. Eventuais

divergências entre as medidas registradas no cadastro municipal 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, informam-se as áreas declaradas e constantes nas referidas Fichas de Cadastro, expedidas pelo Setor de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de João Neiva/ES em 25/09/2026:

- **Inscrição Imobiliária nº 03.010.3010.2600.1001:** área total de terreno de 20.885,40 m² e área construída de 286,90 m² (Lanchonete/Restaurante);
- **Inscrição Imobiliária nº 03.010.3010.2600.3001:** área total de terreno de 22.648,90 m² e área construída de 106,63 m² (Borracharia);
- **Inscrição Imobiliária nº 03.010.3010.260.01.001:** área total de terreno de 20.885,40 m² e área construída de 600,00 m² (Posto de Combustíveis).

Foi considerada para avaliação a área de terreno informada na matricula imobiliária e área construída informada nas fichas cadastrais do município.

Registro Fotográfico

















AVB

AVB








AVB

















5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em uma região de ocupação predominantemente residencial caracterizada por casas térreas, sobrados e pequenos comércios de atendimento local. O entorno dispõe de infraestrutura básica consolidada, contando com redes de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água e serviços de telecomunicação, além de apresentar uma topografia majoritariamente plana a suavemente ondulada. Em termos de acessibilidade, a via possui boa conectividade com a malha urbana municipal, facilitando o escoamento do tráfego tanto para a região central da cidade quanto para o acesso estratégico à Rodovia BR-101. Adicionalmente, o bairro resguarda uma forte identidade cultural tradicional no município, abrigando marcos históricos locais, o que confere ao local um perfil comunitário bem estabelecido e integrado à sede urbana.

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/FkBEffuoH7wtG6LB9



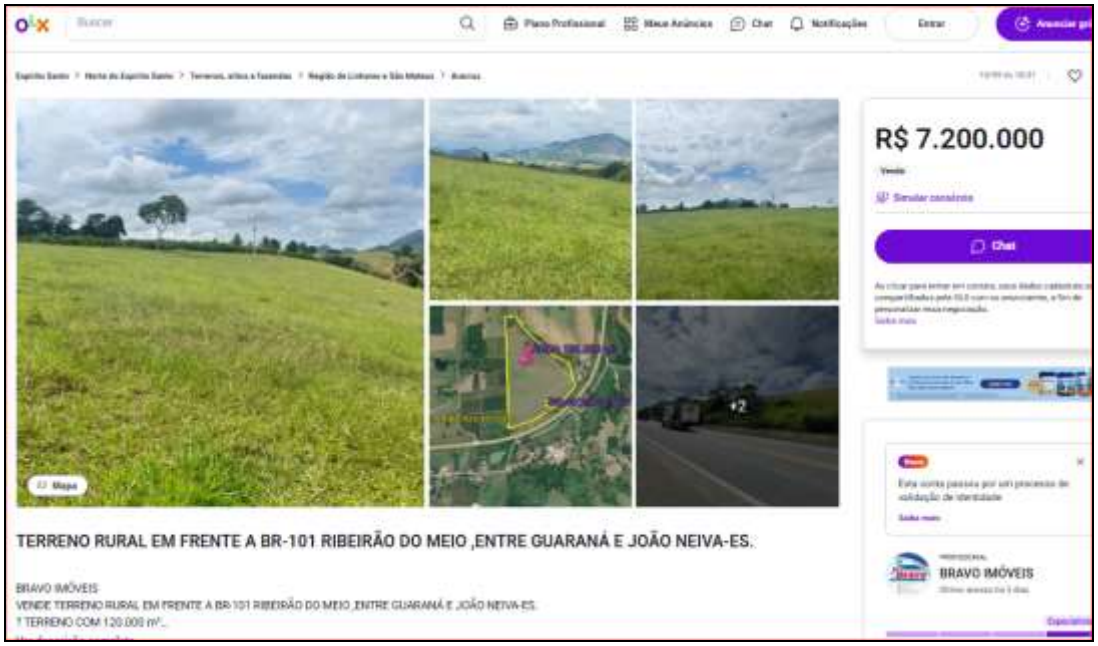
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

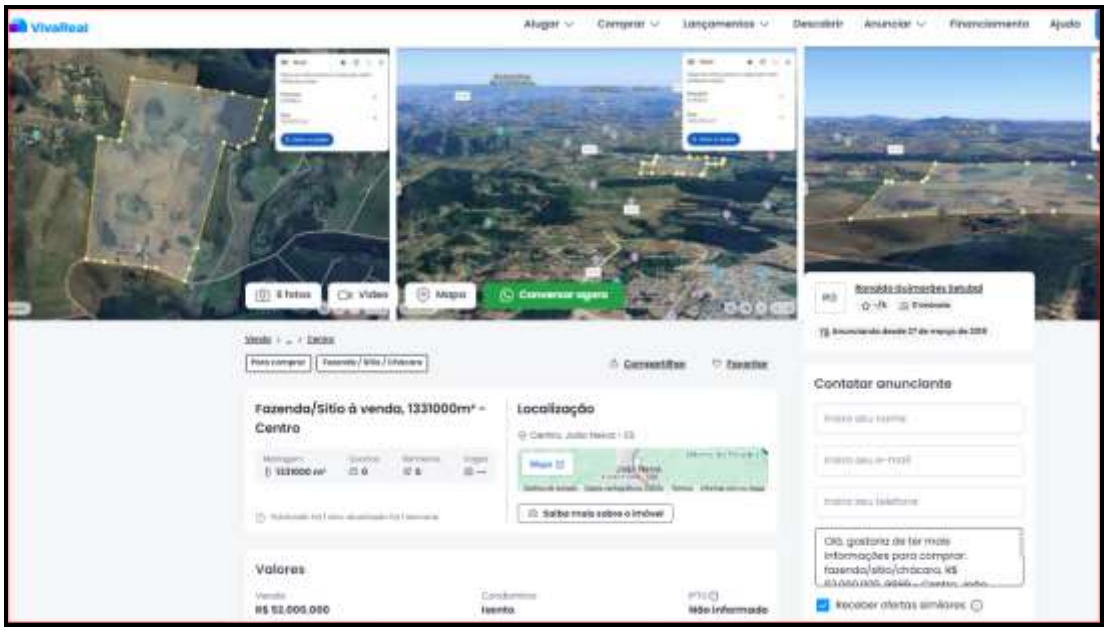
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 120.000,00m², ofertado pelo valor de R$ 7.200.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 60,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1.331.000,00m², ofertado pelo valor de R$ 52.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 39,07/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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.1	120.000	R$ 7.200.000,00	R$ 60,00
6.2	1.331.000	R$ 52.000.000,00	R$ 39,07
Valor Médio/m²			**R$ 49,53**

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 = (∑ dos valores unitários das amostras) ÷ 2

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 49,53 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 ±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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.1	120000	R$ 7.200.000,00	R$ 60,00
Valor Médio/m²			**R$ 60,00**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 60,00/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

Analisando as amostras mais pertinentes encontradas, é possível verificar que o imóvel avaliando além de estar um pouco mais próximo ao centro da cidade, localiza-se no entroncamento de 3 ruas, sendo comercialmente mais atrativo do que os imóveis considerados no quadro amostral.

Desse modo, por conta do Fator Localização (*frente com BR–101 e a cerca de 2,5km do acesso a BR-259*) será considerado valoração de 15%. Ainda, por conta do Fator Aproveitamento será considerado valoração de mais 15%. Desse modo, para adequar o valor do metro quadrado às características do imóvel avaliando, o valor inicialmente encontrado deverá ser ampliado em 30%.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em R$ 78,00/m².

7.4. Valor Final da Área de 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:

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel
Valor do Imóvel = R$ 78,00 × 30.347,13m²
Valor do Imóvel = R$ 2.367.076,14

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 CONSTRUIDA - Comercial

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 agosto/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Posto:** R$ 1.505,86/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

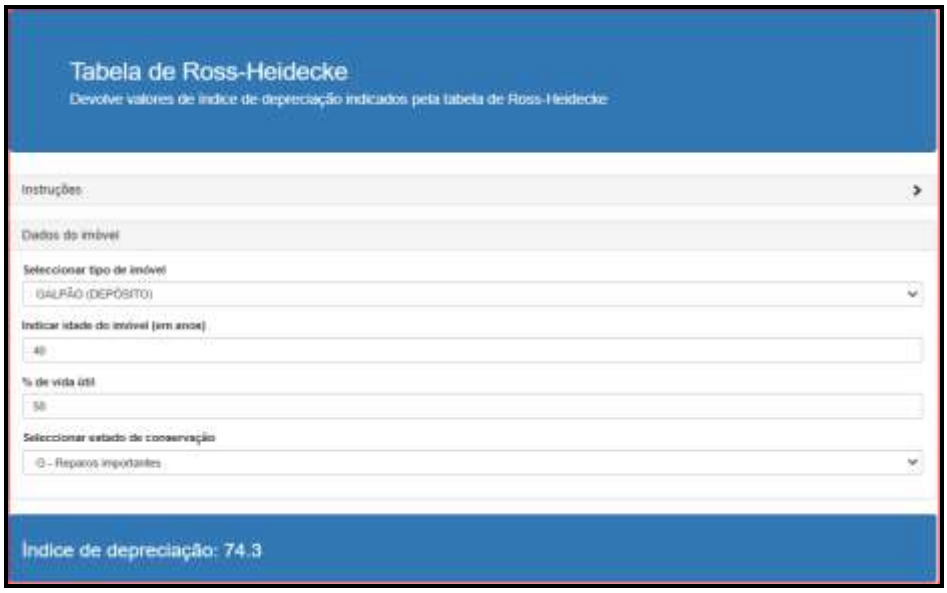
constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

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:



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 Posto:

R$ 1.505,86 – 74,30% = R$ 387,00/m²

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 CONSTRUIDA - Comercial

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 agosto/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Comercial:** R$ 2.737,91/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.

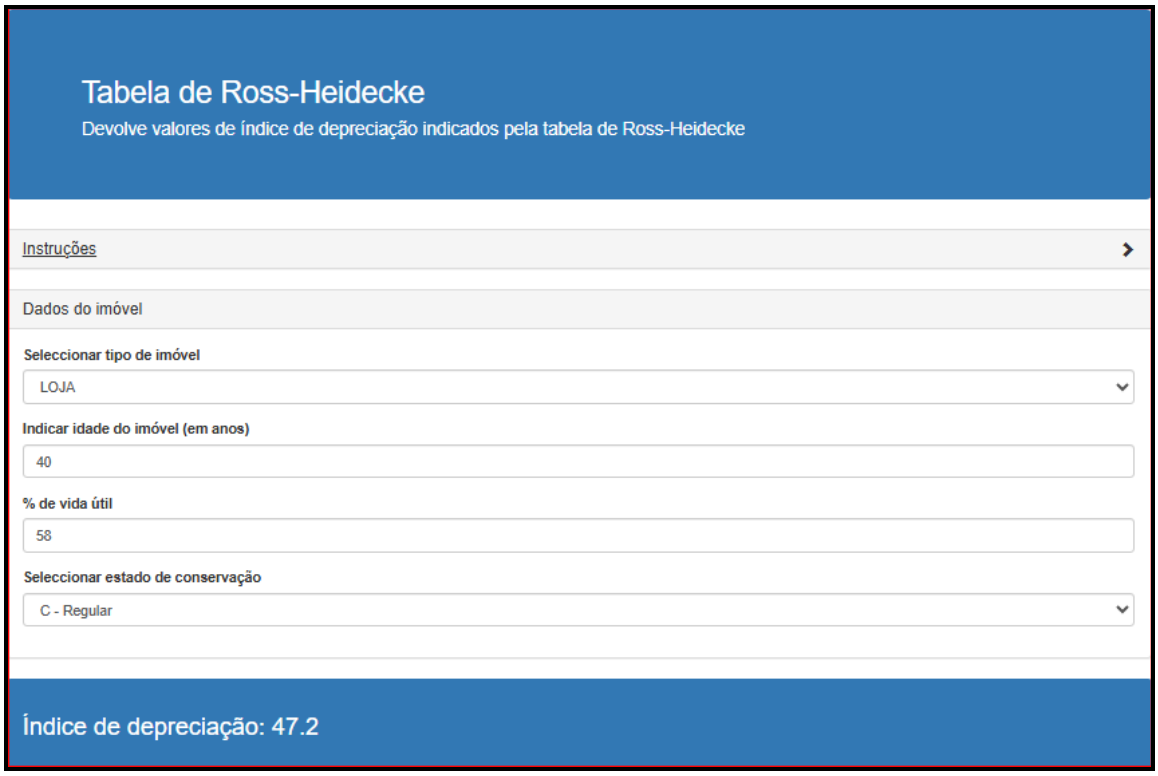
Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

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:



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 Comercial:

R$ 2.737,91 – 47,20% = R$ 1.445,62/m²

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 CONSTRUIDA - Borracharia

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 agosto/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Borracharia:** R$ 1.505,86/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.

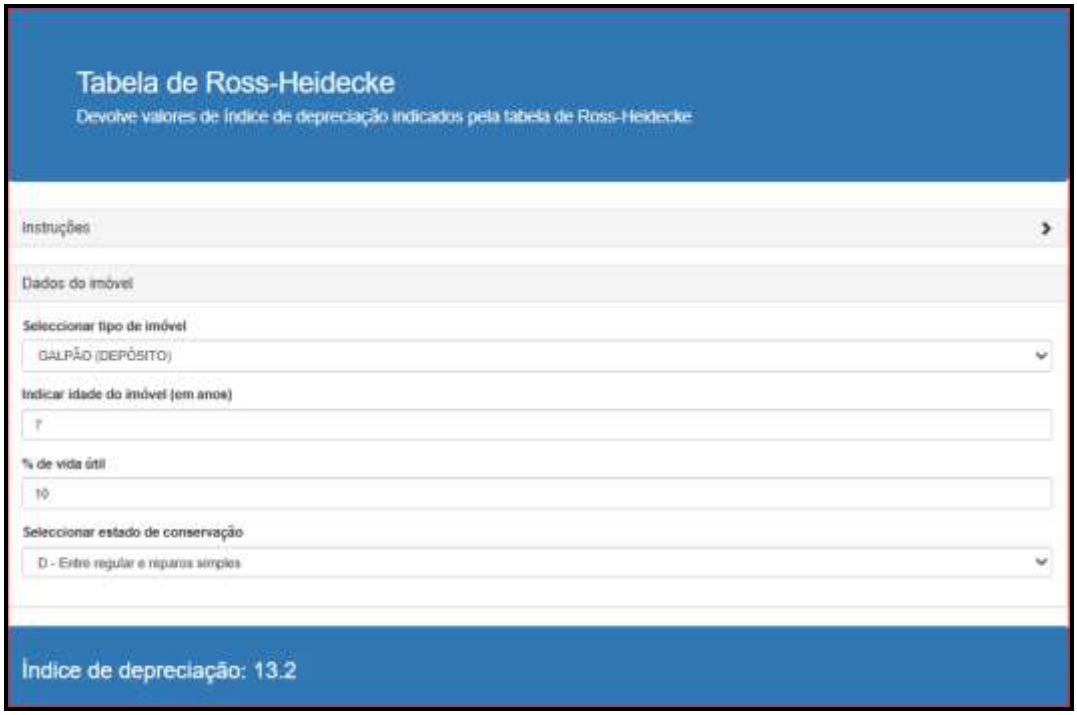
10.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

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:



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 Posto:

R$ 1.505,86 – 13,20% = R$ 1.307,09/m²

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 CONSTRUIDA – Casa Abandonada

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 agosto/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Casa Abandonada:** R$ 1.986,69/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:



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 Posto:

R$ 1.986,69 – 68,50% = R$ 625,81/m²

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. 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 do m² × Área construída

Valor da Área = R$ 78,00 × 30.347,13m² = R$ 2.367.076,14

Edificação do Posto = R$ 387,00 × 600,00m² = R$ 232.200,00

Edificação Comercial = R$ 1.445,62 x 286,90m² = R$ 414.748,38

Edificação Borracharia = R$ 1.307,09 x 106,63m² = R$ 139.375,00

Edificação Casa = R$ 625,81 x 160,00m² = R$ 100.129,60

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

Valor da área de terreno: R$ 2.367.076,14

Valor das benfeitorias: R$ 886.452,98

Valor final apurado do imóvel: R$ 3.253.529,12 (três milhões, duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e vinte e nove reais e doze centavos)

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

Valor médio estimado: R$ 3.255.000,00 (três milhões duzentos e cinquenta e cinco mil reais)

13. 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 27 (vinte e sete) 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