

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0007681-22.2004.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0007681-22.2004.4.02.5001 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 lote de terras medindo 17,80 metros de frente, lateral esquerda entrando para o lote, 5,20 metros, novamente para um ângulo de 90°, 5,70 metros, daí até encontrar os fundos 34,20 metros, fundos 45,50 metros, lateral direita 32,50 metros daí até o ponto de partida na frente 22,00 metros desse ponto formando um ângulo de 90° em direção à frente 6,20 metros, confrontando-se pela frente com a rua projetada, lateral esquerda e fundos com terrenos da municipalidade, lateral direita com Luiz Carlos Schultz, situado em Guaçuí no Parque Industrial Aristides Couzi, à margem esquerda da BR 482. **Benfeitorias:** 01 (um) Armazém com as seguintes características: 05 salas, quarto, 05 banheiros, cozinha, 02 circulações, área de serviço, hall, jardim, 04 depósitos, 02 vestiários, 02 salões, guaritas e refeitório, área construída de 945,04m² (ano de construção: 1987). **Obs.:** Trata-se atualmente de 01 (um) Galpão para uso comercial, contendo alguns setores reservados ao beneficiamento de alimentos e outros à parte administrativa; Referida indústria encontra-se desativada, com diversos pontos de infiltração, inclusive em áreas relativas à estrutura do referido galpão; Também o telhado apresenta-se danificado com sua estrutura de sustentação prejudicada e vários pontos descobertos; O revestimento de piso e paredes, assim como as esquadrias, portas e janelas se encontram em péssimo estado de conservação; A estrutura hidráulica e elétrica encontra-se danificada. Imóvel matriculado sob o nº. 2525 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaçuí/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 16 dias do mês de julho de 2026, às 11h40min, no município de Guaçuí/ES, no imóvel situado à Rua Jose Jacinto Spala, nº. 209,

bairro Parque Industrial, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°46'36.7"S 41°40'15.8"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, o referido imóvel se encontra parcialmente ocupado, apenas um galpão se encontra em uso, está locado para o Sr. Tuim e a Sra. Andressa, os mesmos possuem uma oficina de veículos, o restante do imóvel se encontra em ruim estado de uso e conservação, parte do imóvel onde fica localizado um maquinário pegou fogo e afetou parte da construção, o imóvel está parcialmente invadido e não foi possível acessar o seu interior, porém a família que ocupa a parte invadida não estava no local no momento da diligência, sendo assim foi realizado o registro fotográfico externo do imóvel.

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 nos referidos Espelhos Cadastrais nº 3724, Insc. Imobiliária nº 01.20.15.0361.001 e Espelho nº 107032, Insc. Imobiliária nº 01.20.15.0361.002, emitidos pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Guaçuí/ES, 16/07/2026, o qual indica área total do terreno de 1.294,00m² e área construída de 972,00m².

Registro Fotográfico







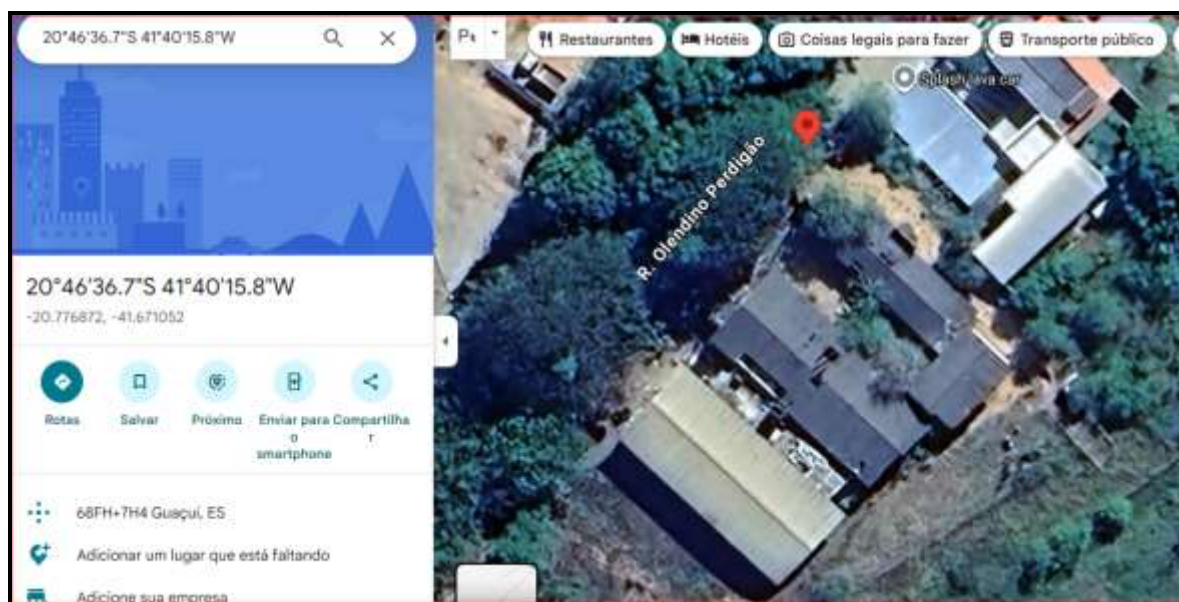


5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel localiza-se em um zoneamento estritamente voltado ao desenvolvimento empresarial e logístico do Sul do Estado, contando com vias de rolamento amplas e dimensionadas para o tráfego pesado de caminhões e carretas. A região oferece conectividade direta e facilitada às principais rodovias de escoamento regional, como a BR-482, o que otimiza a recepção de insumos e a distribuição de mercadorias. Por se tratar de um polo planejado, a infraestrutura local é consolidada e atende às demandas operacionais de grande porte, dispondo de rede de energia trifásica de alta capacidade, abastecimento de água estruturado e iluminação pública, consolidando o bairro como um ponto estratégico para a atividade macroeconômica e industrial da cidade.

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/UD8SuKib6G8gNt8y9>



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 472,50 m², ofertado pelo valor de R\$ 550.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.164,02/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



Sua ampla frente para a avenida proporciona maior aproveitamento comercial do espaço, agregando valor ao empreendimento e ampliando as possibilidades de utilização.

Informações do imóvel:

Localização: Avenida Francisco Lacerda de Aguiar

Lote: L1

Frente: 13,50m

Fundos: 13,50m

Lateral direita: 35,00m

Lateral esquerda: 35,00m

Área aproximada: 472,50m²

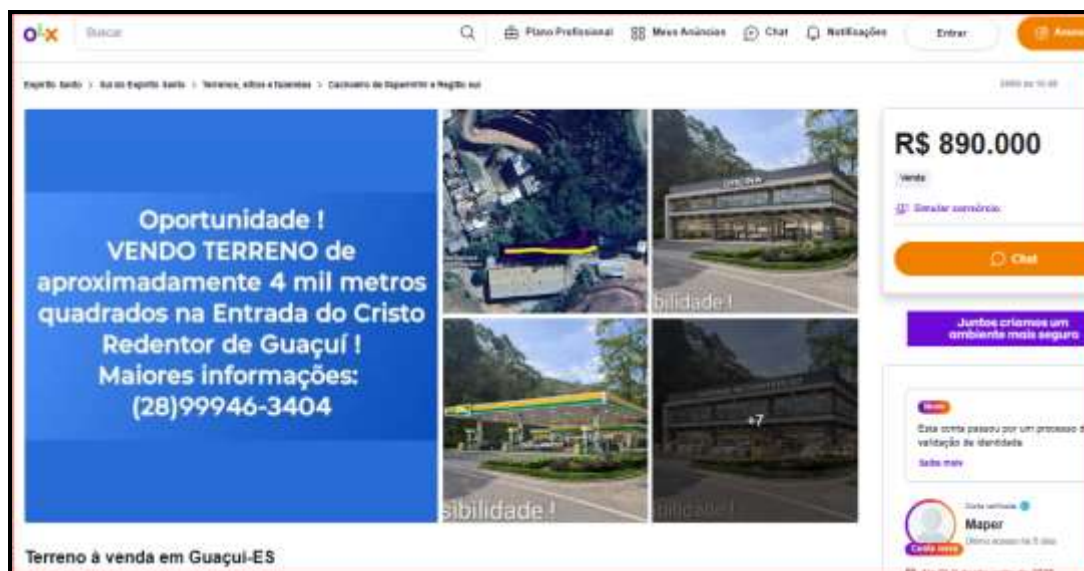
Frente para avenida

Excelente visibilidade

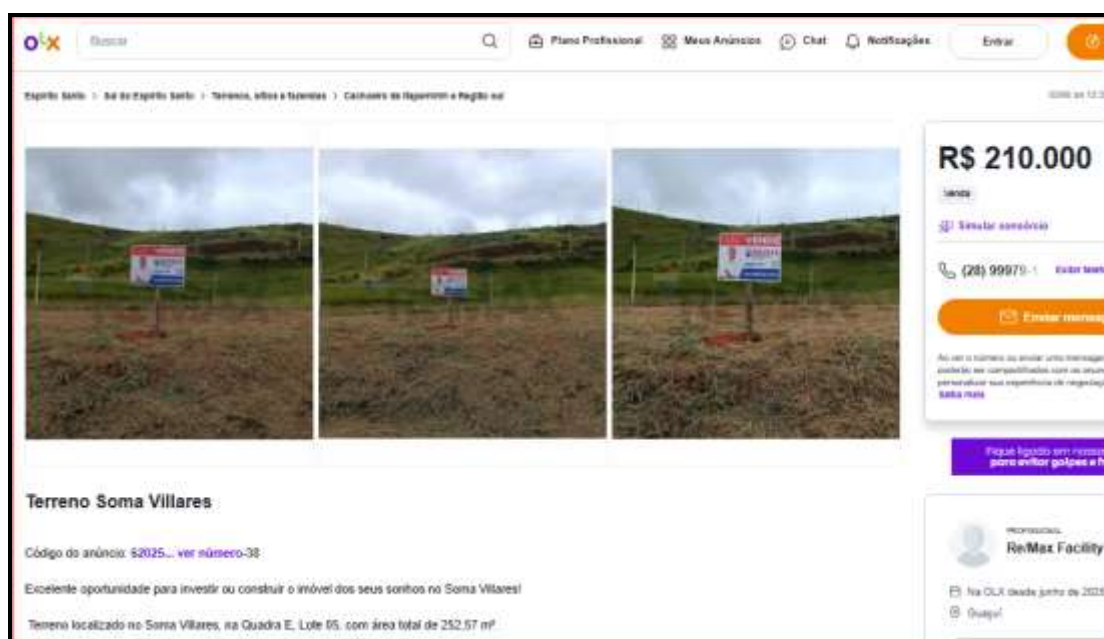
Ótimo potencial comercial

Região valorizada

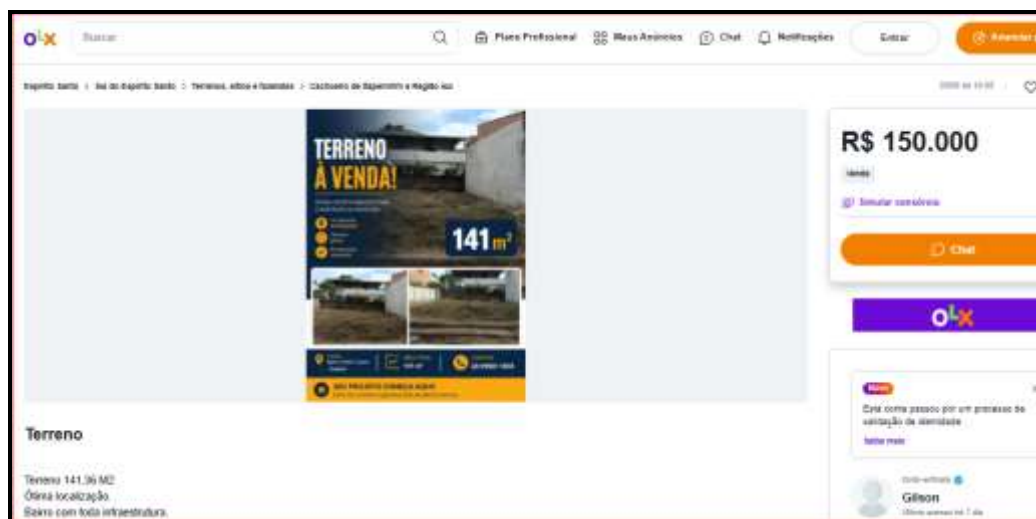
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 4.000,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 890.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 222,50/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 257,57 m², ofertado pelo valor de R\$ 210.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 831,45/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 141,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.063,83/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 255,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 588,24/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	472,50	R\$ 550.000,00	R\$ 1.164,02
6.2	4000	R\$ 890.000,00	R\$ 222,50
6.3	252,57	R\$ 210.000,00	R\$ 831,45
6.4	141	R\$ 150.000,00	R\$ 1.063,83
6.5	255	R\$ 150.000,00	R\$ 588,24
Valor Médio/m ²			R\$ 774,25

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 5$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 774,25 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
6.3	252,57	R\$ 210.000,00	R\$ 831,45
Valor Médio/m ²			R\$ 831,45

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 831,45/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.

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\$ 748,31/m²**.

7.3. Valor Final do 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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.294,00 \times 748,31\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 968.313,14$$

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 CONSTRUÍDA Galpões Antigos

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 Antigo:** 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 Antigo:

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)

39

% de vida útil

66

Seleccionar estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 69.8

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:

$$\text{R\$ } 1.471,52 - 69,80\% = \text{R\$ } 444,40/\text{m}^2$$

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. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA Galpões Novo

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 Galpão Novo:** 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.

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 Galpão Novo:

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)	
25	
% de vida útil	
42	
Seleccionar estado de conservação	
F - Entre reparos simples e importantes ▼	
Índice de depreciação: 53.1	

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 Galpão Novo:

$$\text{R\$ } 1.471,52 - 53,10\% = \text{R\$ } 690,14/\text{m}^2$$

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

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:

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

$$\text{Valor do Imóvel Galpões antigos} = \text{R\$ } 444,40 \times 636,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 282.638,40$$

$$\text{Valor do Imóvel Galpão Novo} = \text{R\$ } 690,14 \times 336,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 231.887,04$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor da Área de Terreno} + \text{Valor das Edificações}$$

$$\text{Valor da área de terreno: R\$ } 968.313,14$$

$$\text{Valor das benfeitorias: R\$ } 514.525,44$$

Valor final apurado do imóvel: R\$ 1.482.838,58 (um milhão, quatrocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos)

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

Valor médio estimado: R\$ 1.483.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e três mil reais)

11. 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 22 (vinte e duas) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 22 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária