

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 2ª 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

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.

01) Complexo Industrial, constituído por 5 (cinco) áreas contíguas descritas pelas matrículas 3702, 2805, 2809, 3216 e 1337 do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeiro de Itapemirim-ES, totalizando 44.053,54 m², situado na Av. Jones Santos Neves, bairro Melvin Jones/BNH, Cachoeiro de Itapemirim-ES. Os imóveis estão fisicamente unidos, sem qualquer demarcação que os individualize, formando um todo único, onde funcionou a sede desativada da empresa Braminex. O prédio principal de dois pavimentos funciona como escritório (salas, banheiros, cozinha, recepção) e as edificações são de padrão industrial. No lote correspondente à matrícula 3702 constam as seguintes benfeitorias: a) um galpão com estrutura metálica e telhado de alumínio (1.800,00 m²) para beneficiamento e almoxarifado, com cinco banheiros; b) um galpão com 1.357,50 m² para funcionamento dos teares; e c) prédio de escritórios. Matrícula 1337: área de 17.455,00 m² de forma irregular; Matrícula 2805: área de 6.120,00 m²; Matrícula 2809: área de 3.185,00 m² de forma trapezoidal; Matrícula 3216: área de 10.000,00 m²; Matrícula 3702: área de 7.293,54 m², avaliado em R\$ 55.066.925,00 (cinquenta e cinco milhões e sessenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais), em 01 de agosto de 2025; 02) Uma área de posse de terras, sem registro, com 5.003,00 m², de formato aproximadamente triangular, com frente para a Rua José Clésio Moreno Júnior, Cachoeiro de Itapemirim-ES, medindo 74,67 m de frente em três linhas quebradas (a primeira de 6,67 m, a segunda de 38,00 m e a terceira de 30,00 m, ambas confrontando com Braminex),

145,50 m do lado direito confrontando com Braminex, e lado esquerdo (ou direito) com 136,56 m confrontando com José Guilherme Lima. A área está fisicamente unida a outras porções de terra de titularidade da empresa Trianon Administração e Comércio Ltda., sem qualquer demarcação que a individualize, integrando o Complexo Industrial onde funcionou a sede desativada da empresa Braminex., avaliado em R\$ 3.502.100,00 (três milhões, quinhentos e dois mil e cem reais), em 01 de agosto de 2025;

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 24 dias do mês de setembro de 2026, às 11h25min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à Avenida Jones dos Santos Neves, s/nº, Trevo, bairro Melvin Jones, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°50'33.2"S 41°09'30.0"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 pela Sra. Ises, secretária da empresa executada. A mesma informou que não possui autorização para receber documentos da empresa; sendo assim, não assinou a contrafé, porém teve ciência oral do conteúdo do mandado.

No que diz respeito ao imóvel, o mesmo se encontra em fase de “desmanche”. Hoje existe apenas uma pequena parte do galpão industrial (cerca de 2.360,00 m²). As benfeitorias, como os escritórios, encontram-se em uso pela parte administrativa e estão em regular estado de conservação; já a edificação próxima ao escritório encontra-se em estado de abandono, com infiltrações por quase toda a

área, além de paredes e janelas quebradas. Foi registrado o acervo fotográfico externo de ambos os imóveis.

Esta Leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações e acesso ao BCI do referido imóvel, obtendo êxito. O respectivo documento segue anexo para conhecimento.

A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes no documento apresentado pela Prefeitura do Município. 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, informam-se as áreas declaradas e constantes nos referidos BCIs, expedidos pela Secretaria Municipal de Finanças – Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim/ES em 29/09/2026:

- **Inscrição Imobiliária nº 48043:** área total de terreno de 44.055,00 m² e área construída de 548,00 m²;
- **Inscrição Imobiliária nº 48039:** área total de terreno de 44.055,00 m² e área construída de 11.321,00 m²;

- **Inscrição Imobiliária nº 14313:** área total de terreno de 44.055,00 m² e área construída de 220,68 m².

Considerou-se para a avaliação a área de terreno constante na soma das matrículas imobiliárias, bem como a área construída informada nos respectivos espelhos cadastrais, com ressalva para a área do galpão, a qual não reflete mais as informações apresentadas pelo município em razão de o mesmo estar sendo desmontado ao longo do tempo, conforme registrado em imagens.

Assim sendo, segue o breve relato das referidas áreas e benfeitorias avaliadas:

- **Área total do terreno:** 43.053,40 m²
- **Galpão parcialmente desmontado:** 2.360,00 m² (BCI nº 48039)
- **Escritório em uso:** 548,00 m² (BCI nº 48043)
- **Benfeitoria Escritório/Comercio abandonada:** 220,68 m² (BCI nº 14313)

Registro Fotográfico









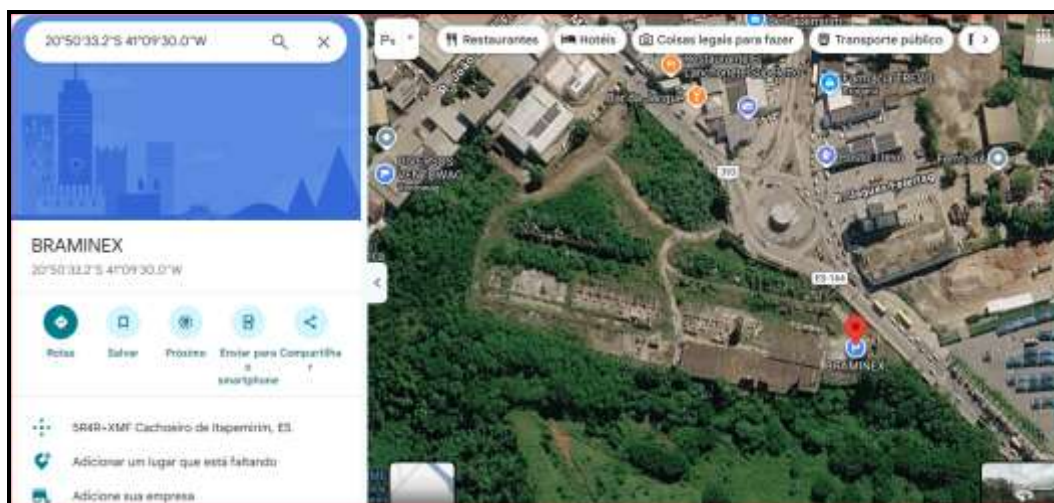
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em uma região caracterizada por vocação eminentemente comercial, logística e industrial. A Avenida Jones dos Santos Neves configura-se como um dos principais e mais movimentados eixos viários e de circulação do município, garantindo excelente visibilidade, acessibilidade e fluxo constante de veículos leves e pesados. A vizinhança é composta predominantemente por galpões operacionais, revendedoras e concessionárias de veículos, empresas de transporte e logística, postos de combustíveis, indústrias e depósitos de rochas ornamentais, além de comércios de grande e médio porte. A infraestrutura urbana do entorno conta com pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de distribuição de água, serviços de telecomunicações e facilidade de acesso às principais vias de escoamento intermunicipais e estaduais da região sul do Espírito Santo.

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/dYAuFtEoXaRNrrQd8>





6. PESQUISA DE MERCADO

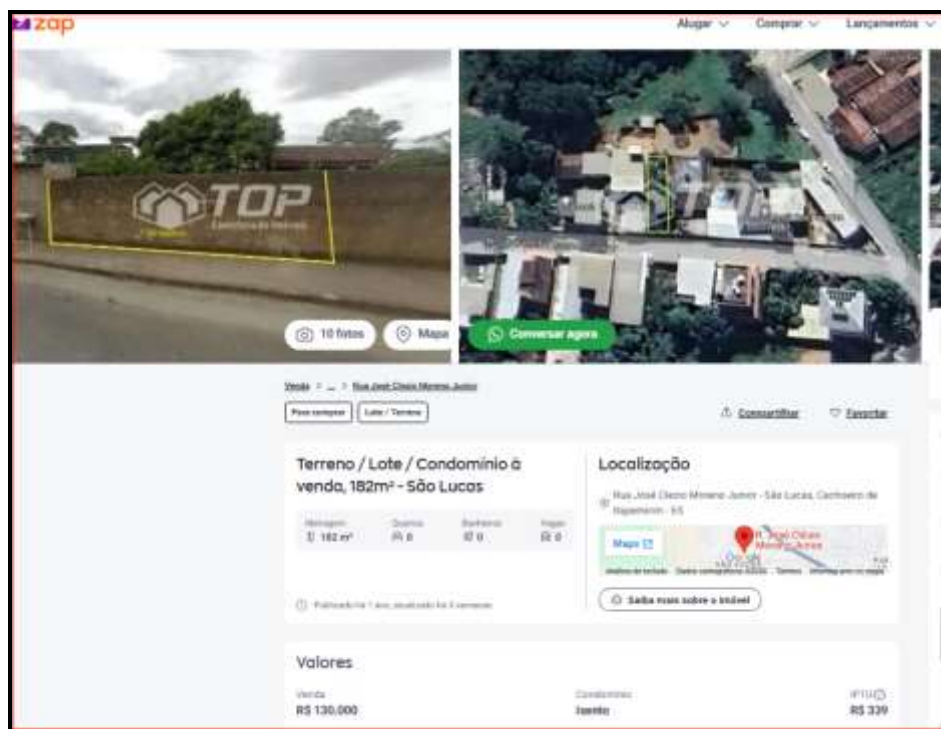
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

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.

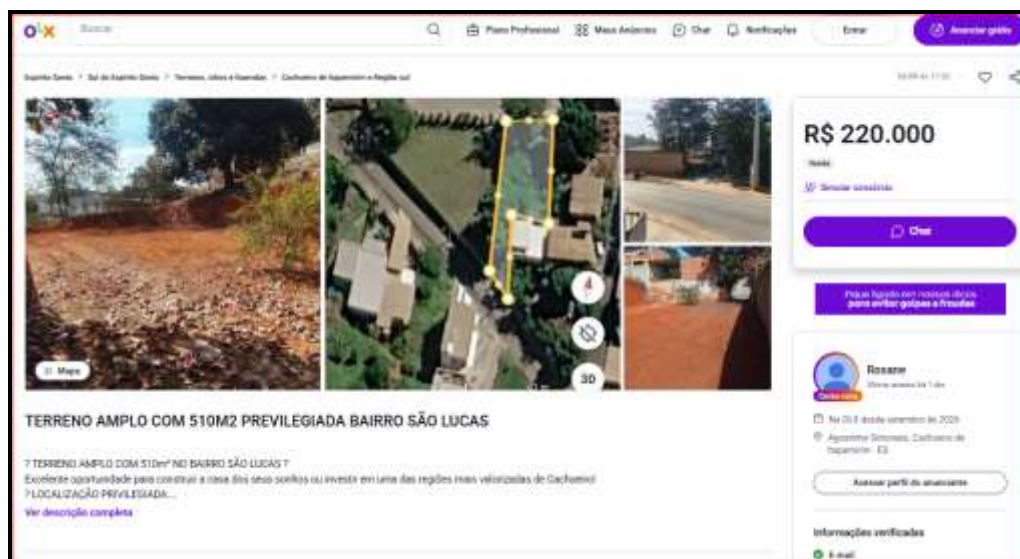
6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 182,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 130.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 714,29/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

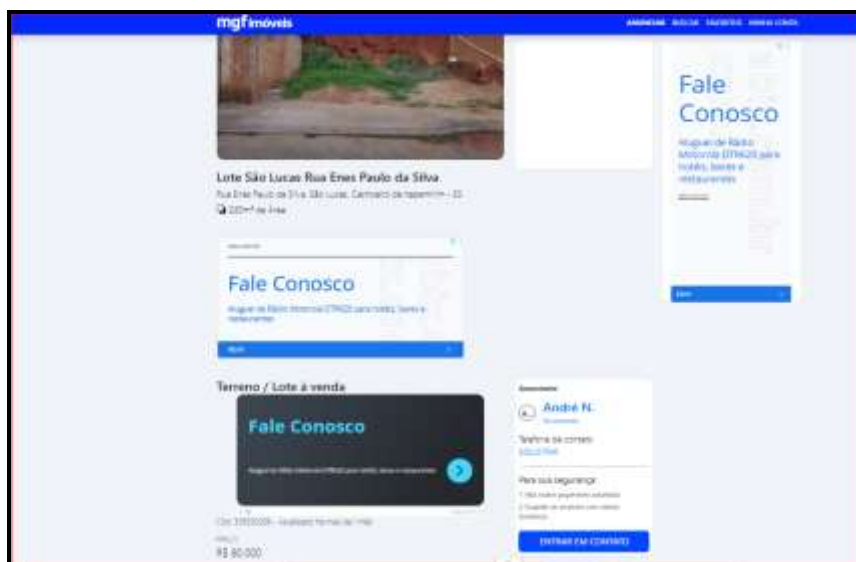




6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 510,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 220.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 431,37/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



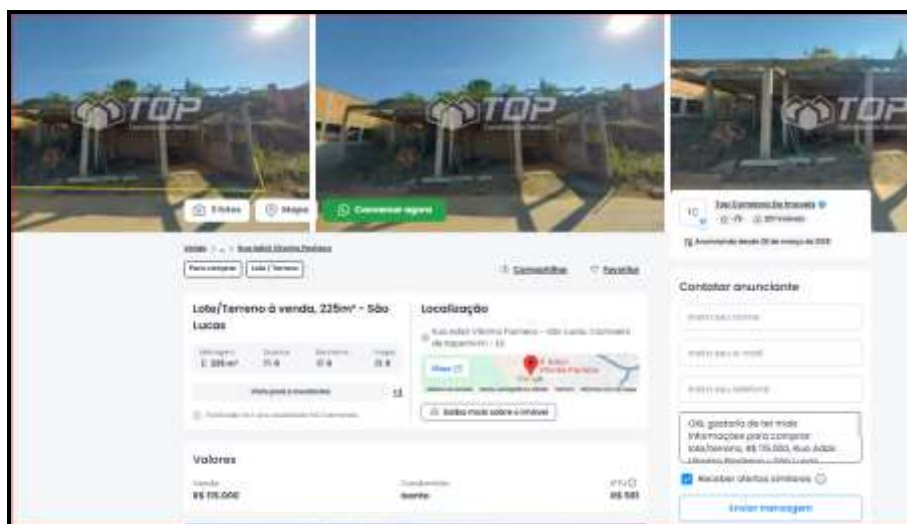
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 220,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 80.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 363,64/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



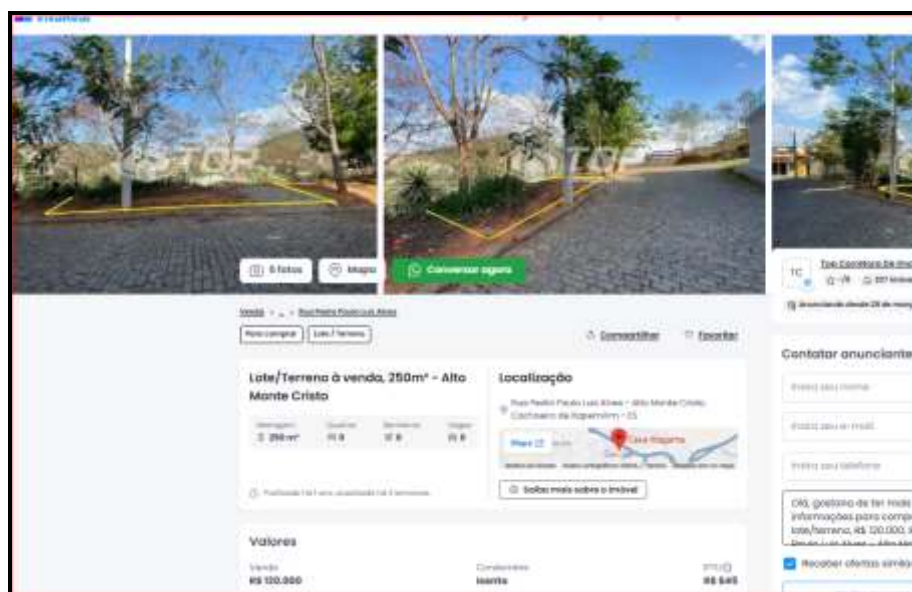
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 25.360,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 2.070.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 81,62/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



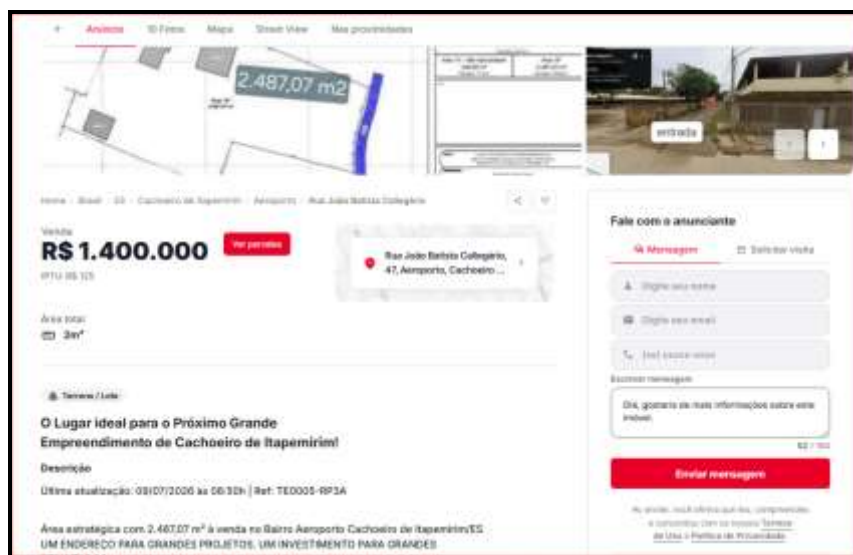
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 225,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 115.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 511,11/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 250,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 120.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 480,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 2.487,07m², ofertado pelo valor de R\$ 1.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 562,91/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	182	R\$ 130.000,00	R\$ 714,29
6.2	510	R\$ 220.000,00	R\$ 431,37
6.3	220	R\$ 80.000,00	R\$ 363,64
6.4	25360	R\$ 2.070.000,00	R\$ 81,62
6.5	225	R\$ 115.000,00	R\$ 511,11
6.6	250	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00
6.7	2487,07	R\$ 1.400.000,00	R\$ 562,91
Valor Médio/m ²			R\$ 449,28

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 7$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 449,28 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
6.2	510	R\$ 220.000,00	R\$ 431,37
6.6	250	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00
Valor Médio/m ²			R\$ 455,69

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 455,69/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, verifica-se que o imóvel avaliando, além de apresentar localização privilegiada do ponto de vista viário, possui topografia plana em sua maior parte, o que favorece o melhor aproveitamento da área total. Ademais, o imóvel situa-se com frente para uma importante via de acesso ao Sul do Estado e a diversas conexões para o interior da região, tornando-se comercialmente mais atrativo do que os imóveis considerados no painel amostral.

Desse modo, em razão do **Fator Localização**, será aplicada uma valorização de 10%. Adicionalmente, em virtude do **Fator Aproveitamento**, aplica-se uma valorização de mais 15%. Assim, para adequar o valor do metro quadrado às características particulares do imóvel avaliando, o valor unitário inicialmente apurado sofrerá um acréscimo total de 25%.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em R\$ 569,61/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\$ 569,61 × 43.053,40m²

Valor do Imóvel = R\$ 24.523.647,17

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 de 2 pavimentos

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 2 pavimentos** (*escritórios em uso*): 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.

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:



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

Instruções >

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel
EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Indicar idade do imóvel (em anos)
37

% de vida útil
50

Selecionar estado de conservação
B - Regular

Índice de depreciação: 41.9

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 2 Pavimentos:

$$\text{R\$ } 2.737,91 - 41,90\% = \text{R\$ } 1.590,73/\text{m}^2$$

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 - Galpão estrutura metálica

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:

- **Galpão estrutura metálica:** 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.

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:



The screenshot shows a web interface titled "Tabela de Ross-Heidecke" with the subtitle "Definir valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke". It contains a form with the following fields:

- Instruções**: A link to view instructions.
- Dados do imóvel**:
 - Selecionar tipo de imóvel**: A dropdown menu with "SAFED (DEPOSITO)" selected.
 - Indicar idade do imóvel (em anos)**: A text input field with "37" entered.
 - % de vida útil**: A text input field with "33" entered.
 - Selecionar estado de conservação**: A dropdown menu with "3 - Entre reformas importantes e si no lugar" selected.
- Índice de depreciação**: A blue bar at the bottom showing the calculated value of "85".

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:

$$R\$ 1.505,86 - 85,00\% = R\$ 225,87/m^2$$

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. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA - Escritório/comercial em estado de abandono.

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 Escritório sem uso:** 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.

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:

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

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel:
EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos):
37

% de vida útil:
82

Seleccionar estado de conservação:
G - Reparações importantes

Índice de depreciação: 71.3

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 comercial – estado regular:

$$R\$ 2.737,91 - 71,30\% = R\$ 785,78/m^2$$

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

11. 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

Área do Imóvel = R\$ 569,61 × 43.053,40m² = R\$ 24.523.647,17

Edificação Galpão Est. Metálica = R\$ 225,87 × 2.360,00m² = R\$ 533.053,20

Edificação 2 Pavimentos (*escritórios em uso*) = R\$ 1.590,73 × 548,00m² = R\$ 871.720,04

Edificação Benfeitoria Escritório/Comercial = R\$ 785,78 × 220,68m² = R\$ 173.405,93

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

Valor da área de terreno: R\$ 24.523.647,17

Valor das benfeitorias: R\$ 1.578.179,17

Valor final apurado do imóvel: R\$ 26.101.826,34 (vinte e seis milhões, cento e um mil, oitocentos e vinte e seis reais e trinta e quatro centavos)

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

Valor médio estimado: R\$ 26.102.000,00 (vinte e seis milhões cento e dois 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 28 (vinte e oito) 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