



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

## LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Aos vinte e nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, nos endereços da Avenida Vitória, nº 2010/2200, Ilha de Monte Belo/Ilha de Santa Maria, Vitória/ES e da Rua João Bastos Vieira, nº 345, Ilha de Monte Belo, Vitória/ES, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, depois de observadas as formalidades legais, em cumprimento ao mandado nº **500003529575**, expedido nos autos da Execução Fiscal nº **0006856-25.1997.4.02.5001/ES**, em que é Exequente a **UNIÃO (Fazenda Nacional)** e Executados a **Distribuidora Capixaba de Bebidas Ltda., Maria Leila Pretti Neiva e Guilherme Pretti Filho**, procedi à REAVALIAÇÃO dos seguintes bens imóveis:

- **01 (um) terreno de marinha** ou acrescido de marinha sito à Avenida Vitória, nº 2112, nesta Capital, com área de 690,00 m<sup>2</sup> confrontando-se por um lado com os promitentes cessionários e promitentes compradores onde mede 46,00m, pelos fundos mede 15,00m e pelo outro lado também mede 46,00m onde se confronta com Larica & Cia. Ltda. e pela frente mede 15,00m onde se confronta com a referida Avenida Vitória e benfeitorias encravadas no citado terreno, constantes de aterro, um barracão de madeira com área construída de aproximadamente 150,00ms<sup>2</sup> coberto de telhas tipo francesa com instalação de luz, registrado sob o nº 2.118, Livro nº 4-D, do Registro Geral de Imóveis – 2ª Zona de Vitória/ES.

Obs.1 - Conforme informação via *e-mail* prestada pela Prefeitura Municipal de Vitória em 27/04/2023 (Evento 330) no qual foi anexado o **Espelho Cadastral da Unidade**, fornecido pela Coordenação de Cadastro Imobiliário, da Secretaria Municipal de Fazenda de Vitória/ES, o imóvel constante da matrícula 2.118 tem como endereço a **Avenida Vitória, nº 2010/2200, Monte Belo, Vitória/ES, CEP 29.053-360**, o que foi confirmado com os Espelhos Cadastrais da Unidade emitidos pelo supracitado setor em **29/05/2025**.

Obs. 2 - O imóvel supracitado, diferentemente do que se observa no Auto de Penhora lavrado em 29/02/2000, possui **área de terreno** bem superior à descrita originalmente, medindo, de acordo com os referidos Espelhos Cadastrais, cerca de **1.083,03 m<sup>2</sup>**. Consta, ainda, do referido documento que a **área construída** perfaz **1.268,59 m<sup>2</sup>**, informação que se choca com a obtida do Alvará da empresa locatária, no qual consta **1.727,00 m<sup>2</sup>**. Constatei, ali, a existência de 02 (dois) galpões divididos por uma parede. Os dois galpões possuem estrutura em concreto e telhas de amianto. Na parte frontal do galpão situado à direita, há, no canto direito, um portão pequeno que conduz a um lance de escadas que dá acesso ao



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

segundo e terceiro pavimentos, no qual se situam salas comerciais, que, de acordo com informação da locatária dos galpões, não integra o imóvel em que está estabelecida a empresa. Como o referido portão estava fechado, posto estarem as salas desalugadas, não me foi possível acessá-las.

**VALOR: R\$ 2.707.575,00 (dois milhões setecentos e sete mil quinhentos e setenta e cinco reais).**

- **01 (um) imóvel** situado à Rua João Bastos Vieira, nº 337, Ilha de Santa Maria, nesta Capital, constituído por um prédio de dois pavimentos, construído sobre fundações diretas, estrutura e laje de concreto armado, paredes de alvenaria de tijolos furados, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias completas e embutidas, com as seguintes características: o pavimento térreo contém uma varanda com piso de cimento, uma sala e quatro quartos com pisos de tacos, dois banheiros sociais com piso de cerâmica, paredes revestidas de azulejos até o teto, uma copa e cozinha com piso indefinido, um quarto de empregada com piso de cerâmica e um banheiro de empregada com piso de cerâmica e paredes parcialmente azulejadas, e o pavimento superior contém quatro salas, quatro banheiros inacabados com pisos indefinidos, bem como os direitos sobre o terreno onde dito prédio está construído, com área de 378,00m<sup>2</sup>, medindo 14,00m de frente, limitando-se com a referida rua, fundos mede 14,00ms limitando-se com propriedade da outorgante, de um lado mede 27,00m limitando-se com Alaôr Freitas, registrado sob o nº 1-331, Livro nº 2-B do Registro Geral de Imóveis – 2ª Zona de Vitória-ES.

Obs.1 - Conforme informação via *e-mail* prestada pela Prefeitura Municipal de Vitória em 27/04/2023 (Evento 330) no qual foi anexado o **Espelho Cadastral da Unidade**, fornecido pela Coordenação de Cadastro Imobiliário, da Secretaria Municipal de Fazenda de Vitória/ES, o imóvel constante da matrícula 1-331 tem como endereço a **Rua João Bastos Vieira, nº 345, Monte Belo, Vitória/ES, CEP 29.053-230**, o que foi confirmado com o Espelho Cadastral da Unidade emitido pelo supracitado setor em **29/05/2025**.

Obs. 2 – O imóvel supracitado, diferentemente do que se observa no Auto de Penhora lavrado em 29/02/2000, possui **área de terreno** bem superior à descrita originalmente, medindo, de acordo com o referido Espelho Cadastral, cerca de **2.370,18 m<sup>2</sup>**. Consta do referido documento, ainda, que a **área construída** perfaz **645,26 m<sup>2</sup>**. Constatei, ali, a existência de 03 (três) edificações de alvenaria: a primeira, à direita, consiste em um prédio com dois pavimentos, sendo o primeiro utilizado apenas como vestiário de funcionários, e o segundo, como escritório comercial; a segunda, também à direita, mais ao fundo, consiste em um prédio com apenas um pavimento que funciona como almoxarifado; e a terceira, à



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

esquerda, consiste em um prédio em que estão estabelecidos o refeitório e o banheiro feminino da empresa locatária.

**Valor: R\$ 3.318.252,00 (três milhões trezentos e dezoito mil duzentos e cinquenta e dois reais).**

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 6.025.827,00 (seis milhões vinte e cinco mil oitocentos e vinte e sete reais).**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by several loops and a final flourish.

---

**Carlos Eduardo Monteiro de Lemos**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula nº 10.442