

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0023748-96.2017.4.02.5101

1. SOLICITANTE

hidirlene@hdleiloes.com.br 

HDLEILOES.COM.BR



0800 730 4050 (JUDICIÁRIO)
0800-707-9272 (CLIENTES)



O solicitante é o Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, nos autos do processo nº 0023748-96.2017.4.02.5101, 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 (Mat. nº 28.863)

Domínio útil do terreno da Rua Nepomuceno, onde existiu o prédio nº 310, antigo nº 80, em Realengo, no Rio de Janeiro/RJ, atualmente sem edificações, medindo 11,50m de frente, 11,00m de fundos, 128,00m de um lado e 125,00 do outro lado, confrontando de um lado com o antigo nº. 78, do outro com terreno de Manoel Henrique da Silva ou sucessores. Imóvel matriculado sob o nº. 28.863 no Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 26 dias do mês de janeiro de 2026, às 11h30min, no município do Rio de Janeiro/RJ, no imóvel situado à Rua Nepomuceno, onde existiu o prédio nº 310, antigo nº 80, em Realengo, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **22°52'54.2"S 43°26'18.0"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, se trata de terreno sem benfeitorias, localizado em via pública pavimentada. No momento da diligencia não havia nenhum, responsável no local, sendo realizado apenas o registro fotográfico externo do bem.

Registro Fotográfico



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se localizado na Rua Nepomuceno, nº 310 (antigo nº 80), Bairro Realengo, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. A Rua Nepomuceno situa-se em área urbana consolidada do bairro de Realengo, na Zona Oeste do Rio de Janeiro, caracterizada por ocupação predominantemente residencial, associada a pequenos comércios, serviços de apoio, alojamentos e pousadas distribuídos ao longo das vias locais.

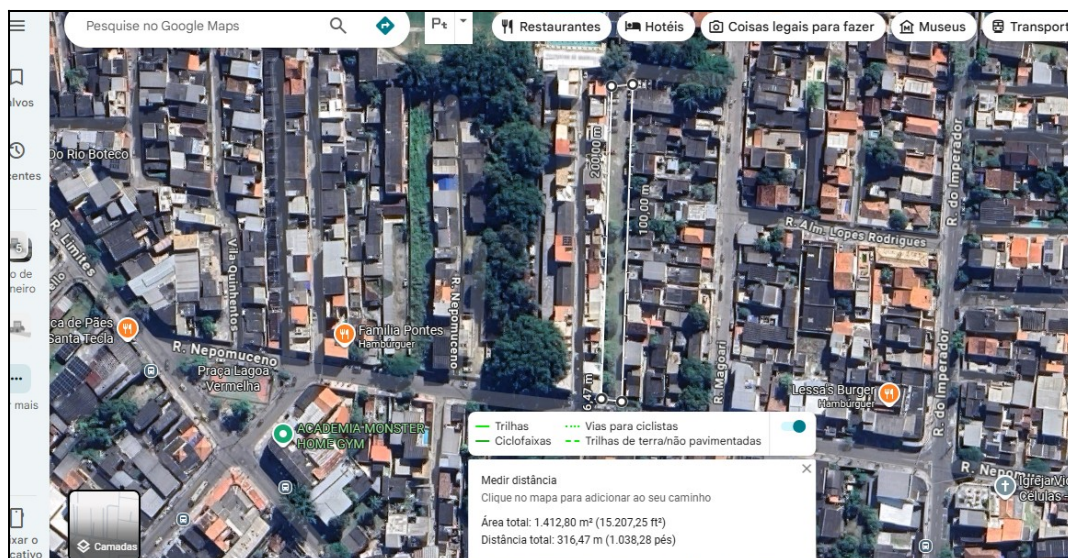
Realengo é um bairro tradicional e populoso da Zona Oeste, localizado entre o Maciço da Pedra Branca e a Serra do Mendanha, combinando moradias, comércio de bairro, serviços e equipamentos públicos. A região possui identidade histórica marcada por raízes militares e forte presença cultural, além de apresentar oferta de comércio variado, serviços locais e polos de lazer, mantendo o perfil de bairro popular e consolidado.

O imóvel conta com acesso a linhas de ônibus e à malha viária da Zona Oeste, o que facilita a integração com outros bairros de Realengo e com as principais vias de ligação ao centro da cidade e às demais regiões do Rio de Janeiro. Esses aspectos conferem à localização um padrão compatível com área urbana consolidada, com infraestrutura em desenvolvimento e oferta de serviços condizente com o perfil da região.

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/2S7eMjqPTKVdkVtQA>





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.

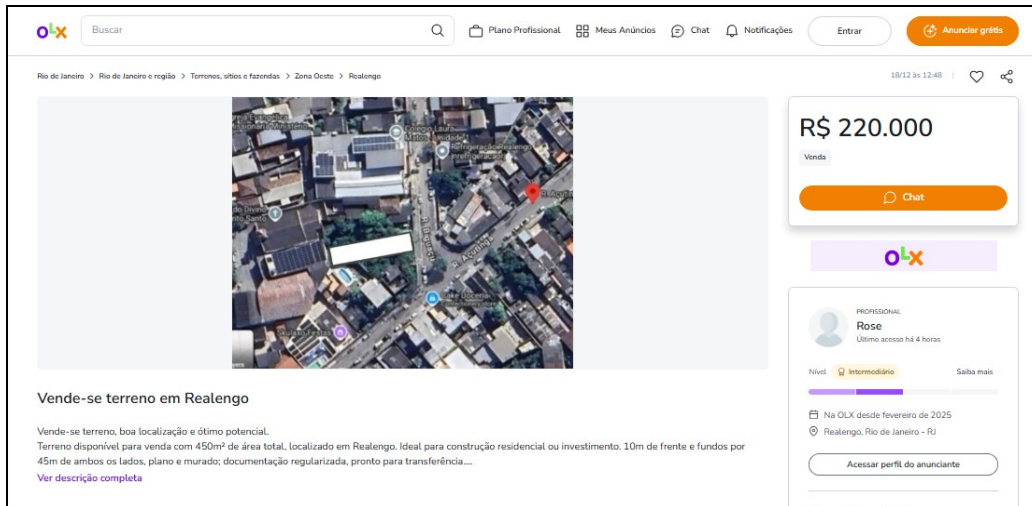
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT - NBR 14.653 - 2.

6.1 Amostra de Mercado

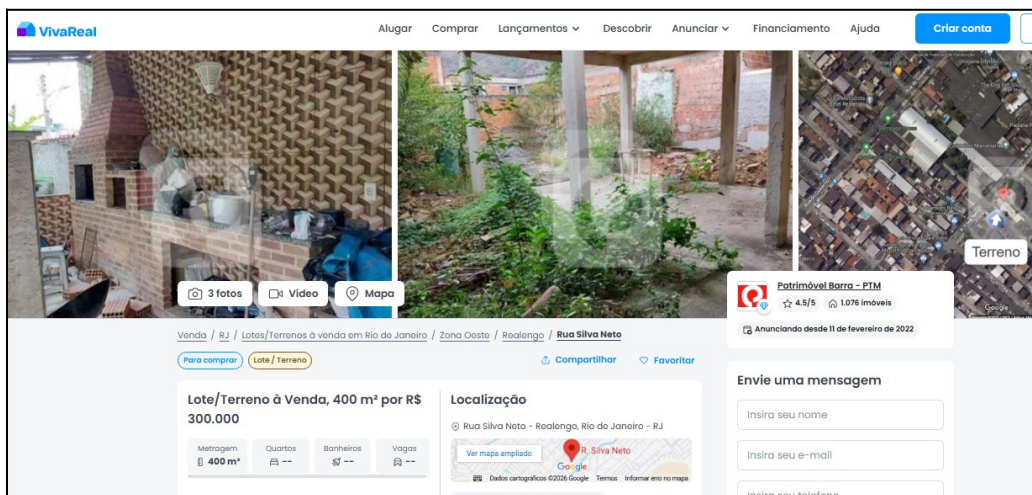
6.1 Terreno à venda no Bairro Realengo, com área de 450,00m², ofertado pelo valor



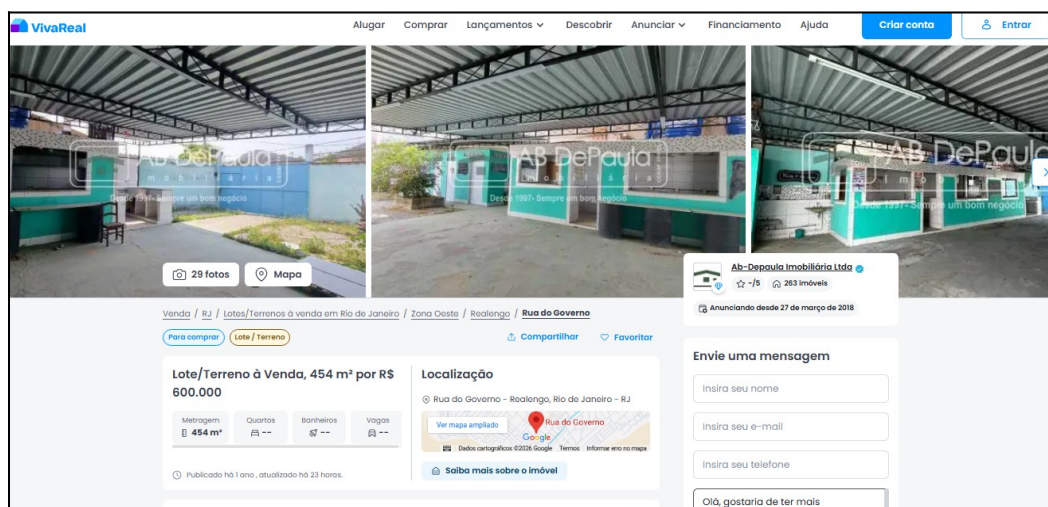
de R\$ 220.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 488,89/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



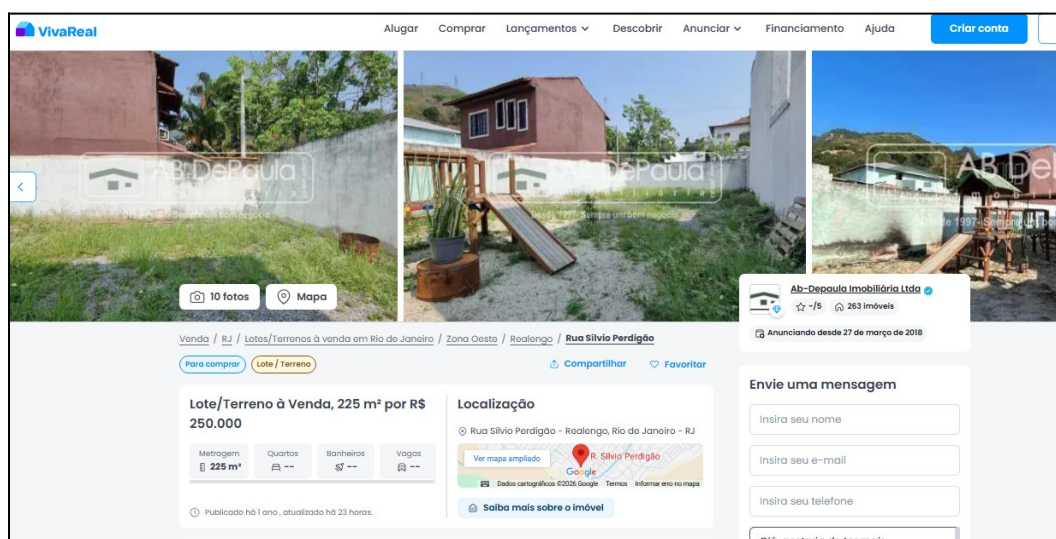
6.2 Terreno à venda no Bairro Realengo, com área de 400,00m², ofertado pelo valor de R\$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 750,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



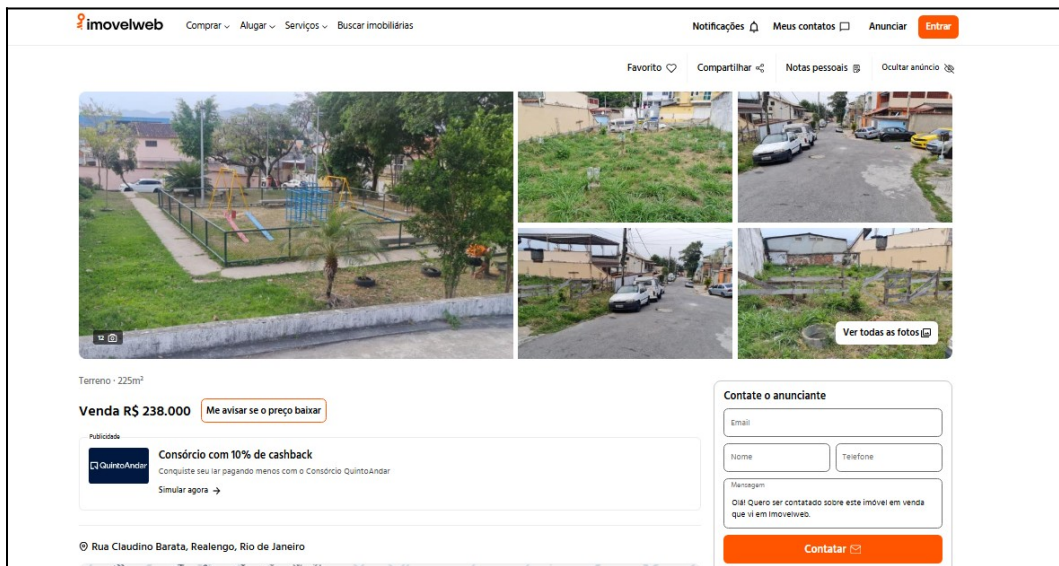
6.3 Terreno à venda no Bairro Realengo, com área de 454,00m², ofertado pelo valor de R\$ 600.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.528,38/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Terreno à venda no Bairro Realengo, com área de 225,00m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.111,11/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Terreno à venda no Bairro Realengo, com área de 225,00m², ofertado pelo valor de R\$ 238.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.057,78/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	450	R\$ 220.000,00	R\$ 488,89
6.2	400	R\$ 300.000,00	R\$ 750,00
6.3	225	R\$ 250.000,00	R\$ 1.111,11
6.4	454	R\$ 600.000,00	R\$ 1.321,59
6.5	225	R\$ 238.000,00	R\$ 1.057,78
Valor Médio/m²			R\$ 945,87

Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/m²) das sete 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\$ 945,87 (novecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos) 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 $\pm 20\%$, 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	225	R\$ 250.000,00	R\$ 1.111,11
Valor Médio/m ²			R\$ 1.111,11

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.111,11/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, levando em consideração a localização do imóvel em relação as amostras coletadas.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 999,99/m²**

7.3. 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 de terreno, exclusivamente para fins de alienação judicial, conforme demonstrativo matemático abaixo:

Valor do Terreno = Valor do m² × Área do Terreno

Valor do Terreno = R\$ 999,99 × 1.423,13 m²

Valor do Terreno = R\$ 1.423.115,76 (um milhão quatrocentos e vinte e três mil, cento e quinze reais e setenta e seis centavos)

O valor ora apurado reflete o valor de mercado estimado do terreno 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\$ 1.423.115,76 (um milhão quatrocentos e vinte e três mil, cento e quinze reais e setenta e seis centavos)

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

Valor médio estimado: R\$ 1.424.000,00 (quarenta e dois milhões de 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 12 (doze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Rio de Janeiro/RJ, 29 de janeiro de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária (*em andamento*)

