



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0009607-67.2006.4.02.5001

hidirlene@hdleiloes.com.br 

HDLEILOES.COM.BR



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



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 5ª Vara Federal Cível de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0009607-67.2006.4.02.5001, 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

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. 39.399)

Fração ideal de 0,0955 correspondente a um Apartamento duplex, nº. 01 e 02 (duas) vagas de garagem, a serem construídos em regime de condomínio fechado, em terreno identificado sob o nº. 61 com área de 519,00m², confrontando-se ao Norte com a Rua Diógenes Malacarne, medindo 32,83m; Sul com o lote nº. 59, medindo 34,34m; Leste com o lote nº. 202 e parte do 201, medindo 15,47m e Oeste com a Rua Luiz Fernando Reis, medindo 15,27m. Características detalhadas: Térreo: 01 (um) salão, 01 (uma) circulação, 02 (duas) suítes, dois quartos, três varandas com pisos em São Tomé. Os WC das suítes possuem piso em cerâmica e azulejo até ao teto. Uma cozinha, uma área de serviço, um quarto para a funcionária e um WC de serviço com piso em cerâmica. Os WC, a cozinha e a área de serviço possuem azulejos até ao teto. Uma escada que conduz ao 1º pavimento com piso frio. Primeiro Pavimento: um varandão, um salão, uma suíte, um quarto, uma varanda com piso em São Tomé. O WC da suíte possui azulejo até ao teto e piso de cerâmica. Um WC social, uma sauna com piso em cerâmica e azulejos até o teto, piscina com capacidade para oito mil litros e churrasqueira. Área Construída: 388,60m². Fração: 0,086362. Existem 02 (duas) vagas de garagem com frações ideais de 0,001142 e 0,001142. Área das vagas de garagem: 5,14m² cada. Imóvel matriculado sob o nº. 39.399 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Vila Velha/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 19 dias do mês de março de 2026, às 11h00min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Rua Diógenes Malacarne, nº 113,

Apartamento Duplex nº 01, Edifício Calábria, bairro Praia da Costa, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}19'54.5''S$ $40^{\circ}16'45.4''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação. No local, foi recebida pelo Sr. Adriano Oliveira, zelador do edifício, que, após ciência do conteúdo do mandado, entrou em contato com o síndico, Sr. Sergio Varejão. Após ciência, o síndico autorizou o Sr. Adriano a receber a solicitação de débitos condominiais e a apresentar as referidas vagas de garagem referentes ao apartamento. Informo que o apartamento penhorado é identificado como nº 901.

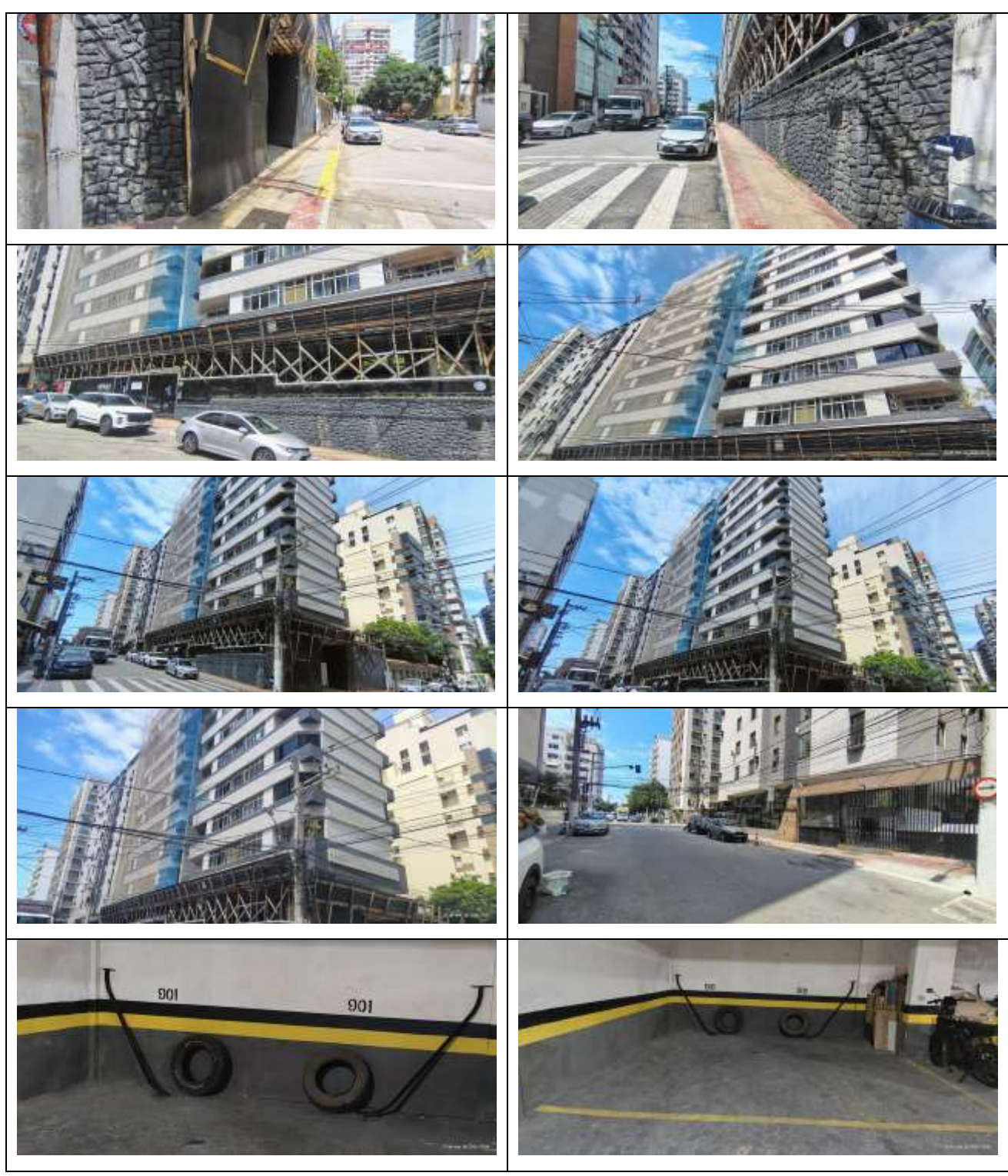
No momento da diligência, não havia nenhum responsável no imóvel, sendo realizado o registro fotográfico externo do edifício onde o mesmo se localiza. Em tempo está leiloeira informa de que a fachada do edificio se encontra em reforma.

Esta leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações sobre débitos de IPTU e acesso ao BCI do referido imóvel, tendo obtido êxito. Os respectivos documentos seguem anexos para conhecimento.

Em tempo, esta leiloeira informa que a base para avaliação, no que se refere à área construída do referido imóvel, utilizou como referência a constante na ficha de lançamento emitida pela Prefeitura do Município de Vila Velha, a qual informa área construída de 454,00 m².

Registro Fotográfico







5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

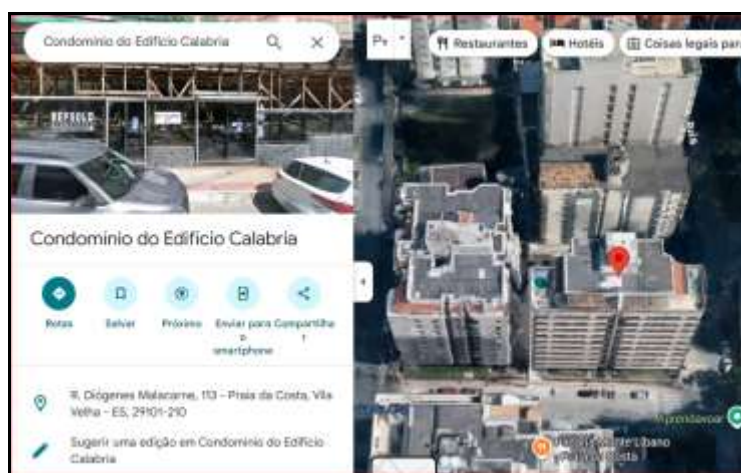
O imóvel encontra-se localizado à Rua Diógenes Malacarne, nº 113, Apartamento Duplex nº 01, Edifício Calábria, bairro Praia da Costa, Vila Velha/ES, insere-se em uma área residencial nobre com infraestrutura urbana completa e proximidade privilegiada da orla marítima. A região oferece comércio diversificado com farmácias, supermercados, restaurantes e shopping center a poucos minutos a pé, além de serviços bancários essenciais no entorno imediato.

Na educação, destacam-se instituições de qualidade como colégios e escolas de referência, todas acessíveis a pé. Para saúde, centros de especialidades médicas atendem diversas áreas nas proximidades.

O lazer é impulsionado pela praia extensa com quiosques, ciclovia e opções gastronômicas à beira-mar, enquanto o transporte público eficiente com linhas de ônibus e paradas próximas garante mobilidade. Essa localização valoriza significativamente o imóvel, proporcionando qualidade de vida urbana contemporânea.

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/7uNW6MNI7c6J5txE9>



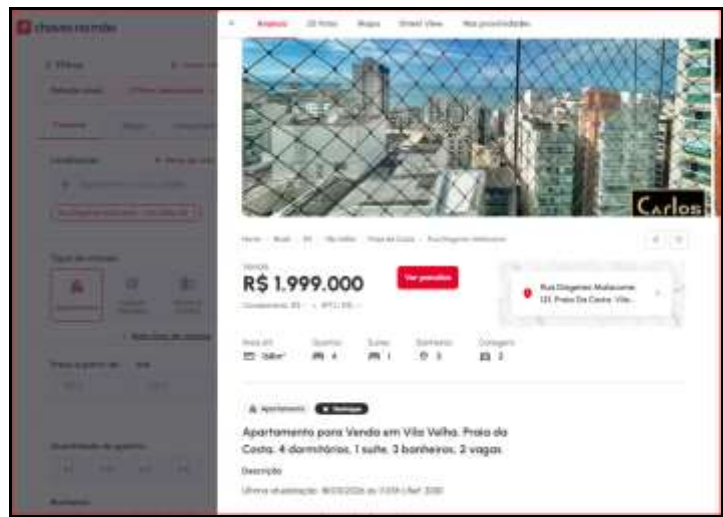
6. PESQUISA DE MERCADO

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

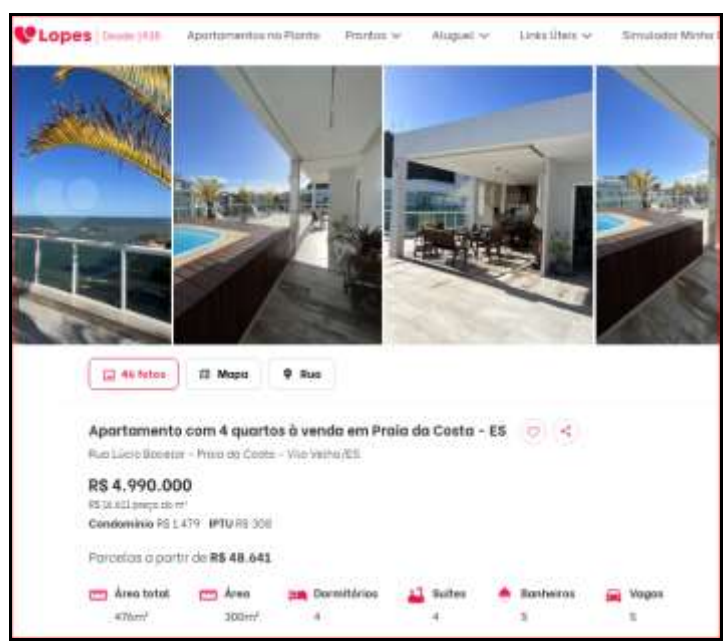
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT - NBR 14.653 - 2.

6.1 Amostra de Mercado

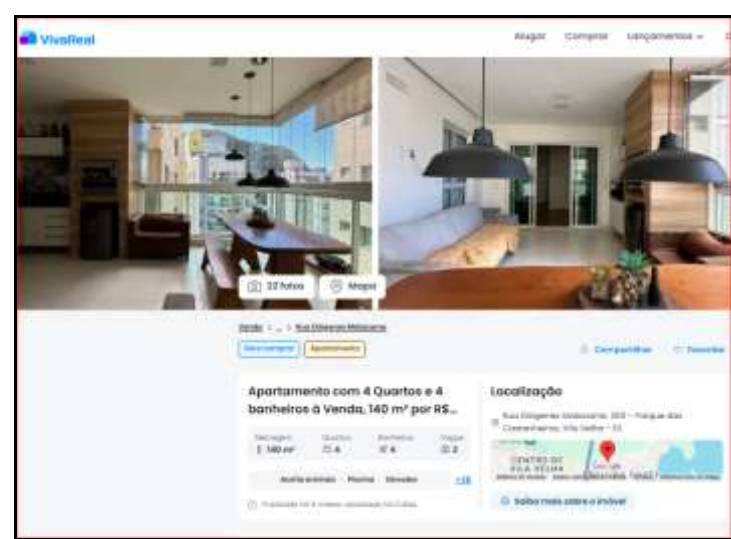
6.1 Imóvel a venda no mesmo bairro do bem penhorado, Vila Velha/ES, com área de 168,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.999.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 11.898,81/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



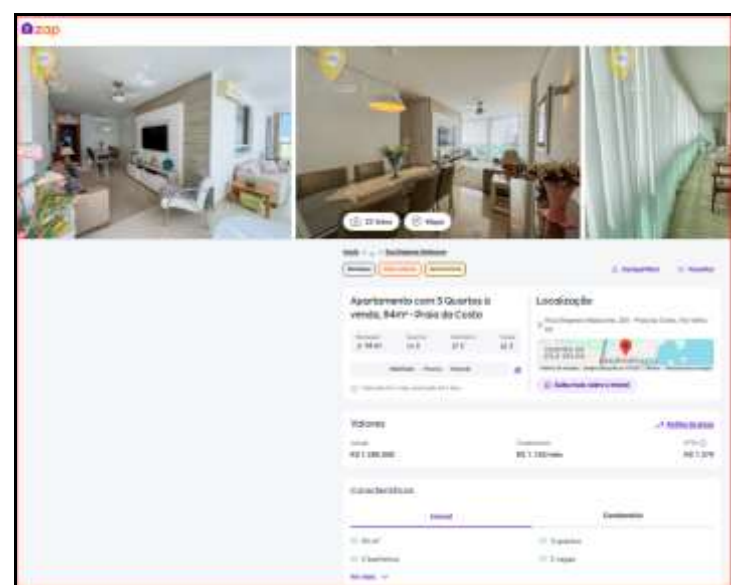
6.2 Imóvel a venda no mesmo bairro do bem penhorado, Vila Velha/ES, com área de 476,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 4.990.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10.483,19/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



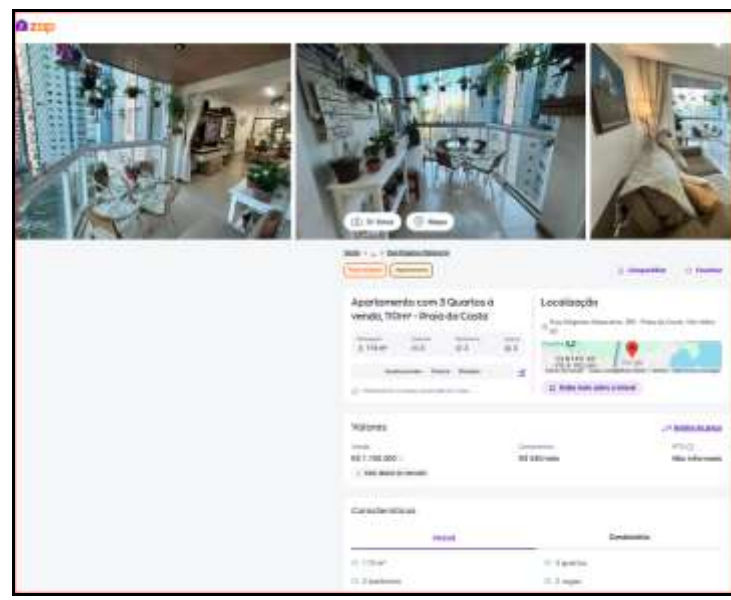
6.3 Imóvel a venda no mesmo bairro do bem penhorado, Vila Velha/ES, com área de 140,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.980.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 14.142,86/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



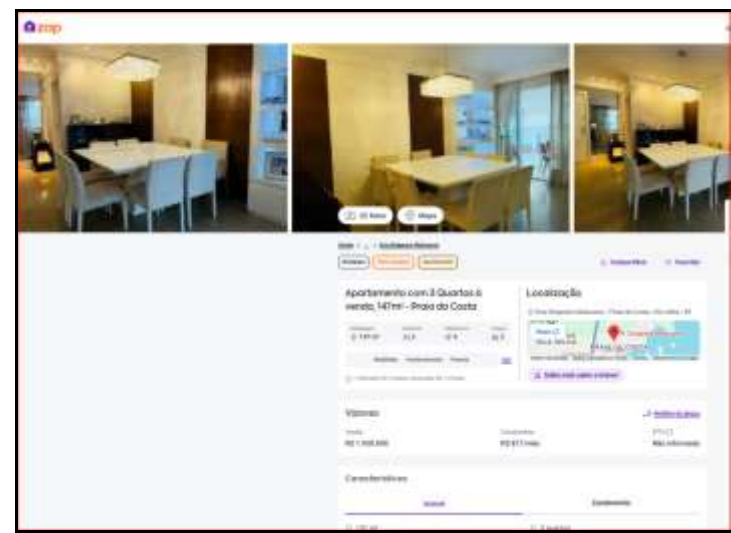
6.4 Imóvel a venda no mesmo edifício do bem penhorado, Vila Velha/ES, com área de 94,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.480.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 15.744,68/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda no mesmo edifício do bem penhorado, Vila Velha/ES, com área de 110,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.100.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda no mesmo edifício do bem penhorado, Vila Velha/ES, com área de 147,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.950.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 13.265,31/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	168	R\$ 1.999.000,00	R\$ 11.898,81
6.2	476	R\$ 4.990.000,00	R\$ 10.483,19
6.3	140	R\$ 1.980.000,00	R\$ 14.142,86
6.4	94	R\$ 1.480.000,00	R\$ 15.744,68
6.5	110	R\$ 1.100.000,00	R\$ 10.000,00
6.6	147	R\$ 1.950.000,00	R\$ 13.265,31
Valor Médio/m²			R\$ 12.589,14

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 6$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 12.589,14 (doze mil, quinhentos e oitenta e nove reais e catorze) 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
6.1	168	R\$ 1.999.000,00	R\$ 11.898,81
6.6	147	R\$ 1.950.000,00	R\$ 13.265,31
Valor Médio/m ²			R\$ 12.582,06

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 12.582,06/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\$ 11.323,85/m²**

7.3. Valor Final do Imóvel

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\$ 11.323,85 × 454,00m² (*área informada na ficha de lançamento*)

Valor do Imóvel = **R\$ 5.141.027,90 (cinco milhões, cento e quarenta e um mil, vinte e sete reais e noventa centavos).**

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. 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\$ 5.141.027,90 (cinco milhões, cento e quarenta e um mil, vinte e sete reais e noventa centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 5.142.000,00 (cinco milhões cento e quarenta e dois mil 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 14 (catorze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 27 de março de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

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

