

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0000449-50.2004.4.02.5003

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Federal de São Mateus/ES, nos autos do processo nº 0000449-50.2004.4.02.5003, 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. 15.969)

Uma loja de nº. 02 do Edifício situado na Rua Zenor Pedrosa Rocha, nº. 608, bairro Ribeirão, neste Município e Comarca de São Mateus/ES, com uma área de 60,00m² (sessenta metros quadrados). contendo um lavabo, com a fração ideal de 27,515350% do Pavimento Térreo, que mede uma área total de 120,00m², que se encontra edificado em parte dos lotes nºs. 12 e 13 do Loteamento “Floresta”, perfazendo uma área de 139,25m², limitando-se: ao Norte, com parte do lote 12; Sul, com parte do lote nº. 13; Leste, com o lote nº. 14; e a Oeste, com a Rua Zenor Pedrosa Rocha. Construção com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos furados dobrada, cobertura em laje, piso em cerâmica, paredes pintadas com tinta PVA, esquadrias em aço pintadas com esmalte sintético. Imóvel matriculado sob o nº. 15.969 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus/ES.

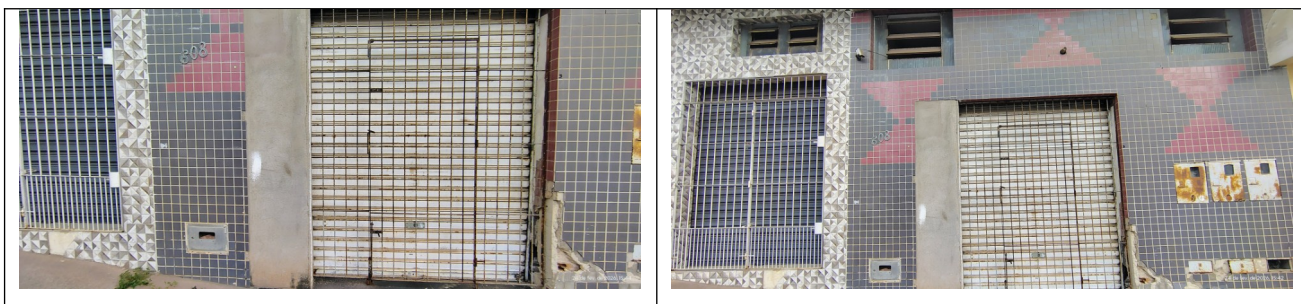
4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 24 dias do mês de fevereiro de 2026, às 15h45min, no município de São Mateus/ES, no imóvel situado à rua Zenor Pedrosa Rocha, nº 608, bairro Ribeirão, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **18°43'31.6"S 39°51'26.1"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, sendo recebida pela Sra. Adides Fantecelli Cezana, que se identificou como ex mulher do executado e também proprietária do imóvel, a mesma informou já ter protocolado nos autos o que lhe cabe como coproprietária e apresentou o referido imóvel, o mesmo se encontra alugado, porem estava fechado no momento da visita, em tempo informo de que o referido imóvel se trata do nº 608, o número indicado anteriormente (609) se trata da residência do executado.

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.

Registro Fotográfico





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situado à Rua Zenor Pedrosa Rocha, nº 608, insere-se em área urbana consolidada do município de São Mateus, em região de predominância residencial, com presença de comércio e serviços de bairro.

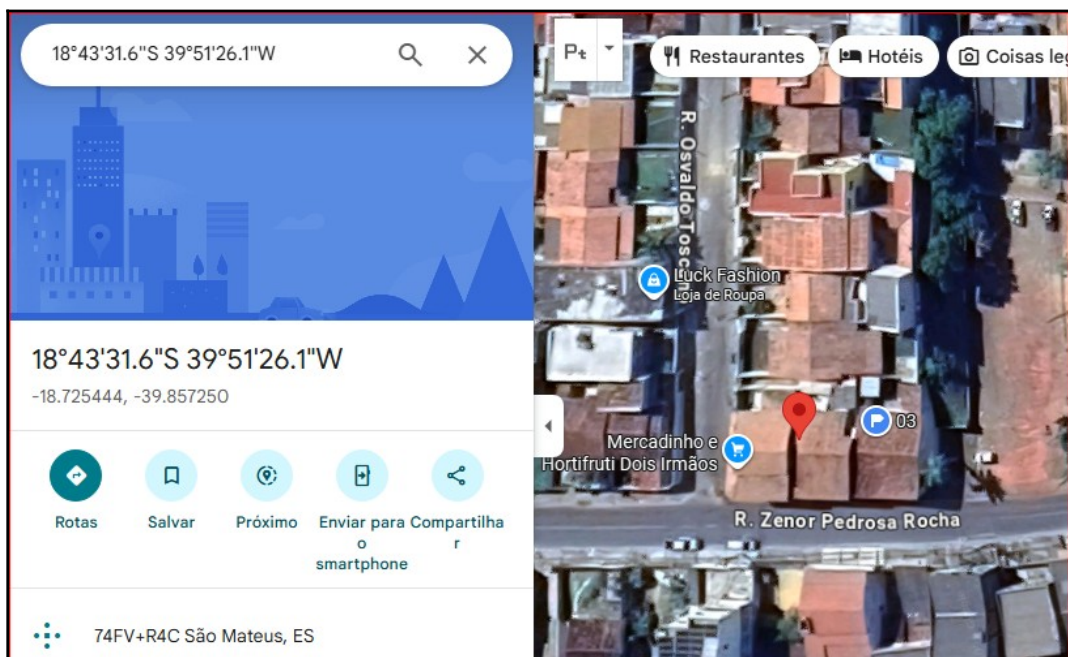
O logradouro é via pública dotada de infraestrutura básica urbana, inserida em setor servido por rede viária que conecta o bairro a outras partes da cidade, em contexto típico de bairro popular/intermediário, ocupado majoritariamente por moradias e pequenos estabelecimentos locais.

O entorno imediato é composto, em sua maioria, por edificações de padrão simples a médio, uso residencial unifamiliar e pequeno comércio de apoio, como

mercados, serviços e outras atividades de baixa complexidade, caracterizando ambiente de vizinhança tipicamente urbana.

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/kgrP5ejypVcGzhWB7>



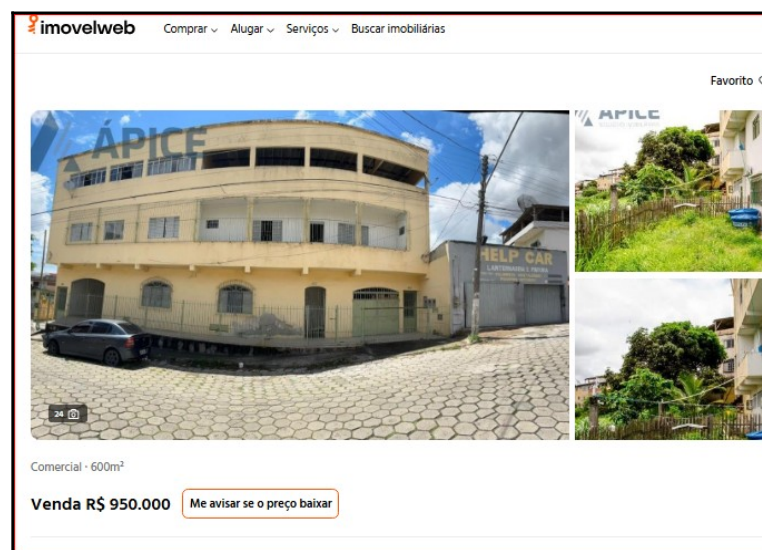
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

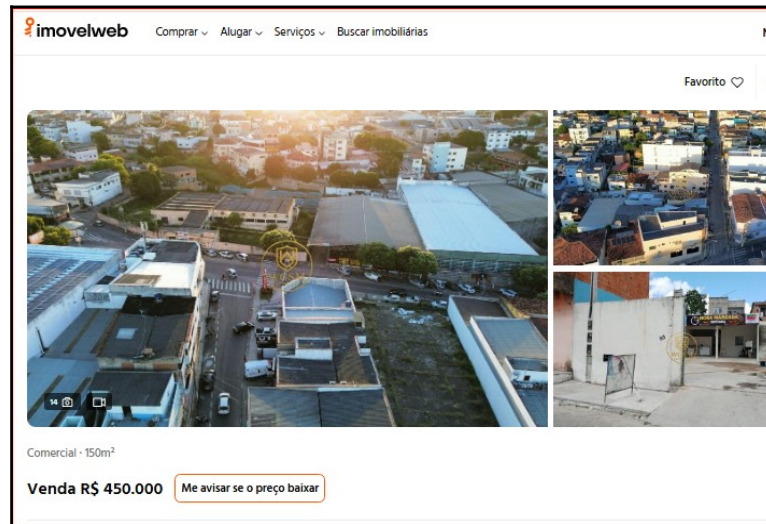
6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 600,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 950.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.583,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

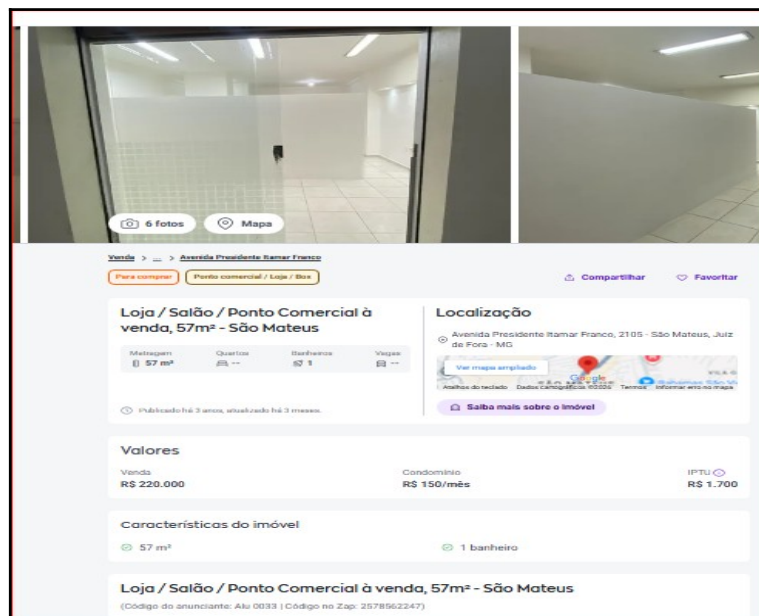


6.2 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área

de 150,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 450.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



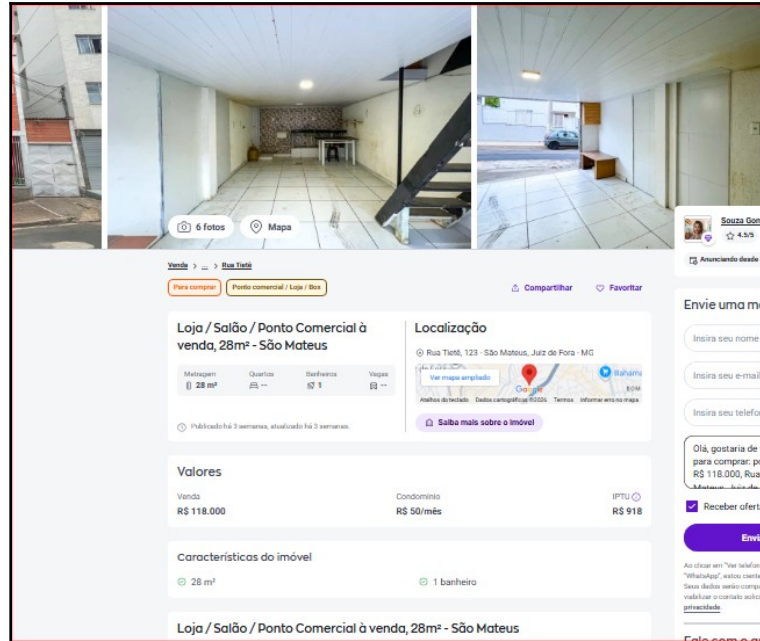
6.3 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 57,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 220.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.859,65/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 28,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 118.000,00, correspondente ao valor unitário



de R\$ 4.214,29/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	600	R\$ 950.000,00	R\$ 1.583,33

6.2	150	R\$ 450.000,00	R\$ 3.000,00
6.3	57	R\$ 220.000,00	R\$ 3.859,65
6.4	28	R\$ 118.000,00	R\$ 4.214,29
Valor Médio/m²			R\$ 3.164,32

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:

$$MA = (\sum \text{ dos valores unitários das amostras}) \div 4$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 3.164,32 (três mil cento e sessenta e quatro reais e trinta e dois 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 $\pm 10\%$, 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	150	R\$ 450.000,00	R\$ 3.000,00
Valor Médio/m ²			R\$ 3.000,00

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 3.000,00/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\$ 2.700,00/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 2.700,00 \times 68,00 \text{ m}^2 \text{ (área informada no BCI)}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 183.600,00 \text{ (cento e oitenta e três mil e seiscentos reais).}$$

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\$ 183.600,00 (cento e oitenta e três mil e seiscentos reais).

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

Valor médio estimado: R\$ 184.000,00 (cento e oitenta e quatro 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 13 (treze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 14 de abril de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

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

