



HD LEILÕES

JUCEES Nº 052/2007
JUCERJA Nº 320/2023

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0001627-31.1990.4.02.5001

hidirlene@hdleiloes.com.br



HDLEILOES.COM.BR



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



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 4ª Vara Federal Cível de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0001627-31.1990.4.02.5001, 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. nº 3.333)

Lotes nºs. 01, 02, 22 e 23 da Quadra IV e Lote nº. 08, quadra X, todos do Loteamento Santa Bárbara, Distrito de Aracui, Castelo/ES. Imóvel matriculado sob o nº. 3.333 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Castelo/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 09 dias do mês de março de 2026, às 11h45min, no município de Castelo/ES, no imóvel situado no loteamento Santa Barbara, distrito de Aracui, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°37'49.4"S 41°12'24.2"W**, no que se refere aos lotes de nº 01, 02 ,22 e 23 da quadra 4 e com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°37'53.8"S 41°12'23.7"W** no que se refere ao lote de nº 08 da quadra 10, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, e por se tratar de imóveis sem benfeitorias não havia nenhum responsável no local, sendo realizado o registro fotográfico dos imóveis.

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

Lotes 01 - 02 -22 -23 da quadra 04





Lote 08 da quadra 10



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

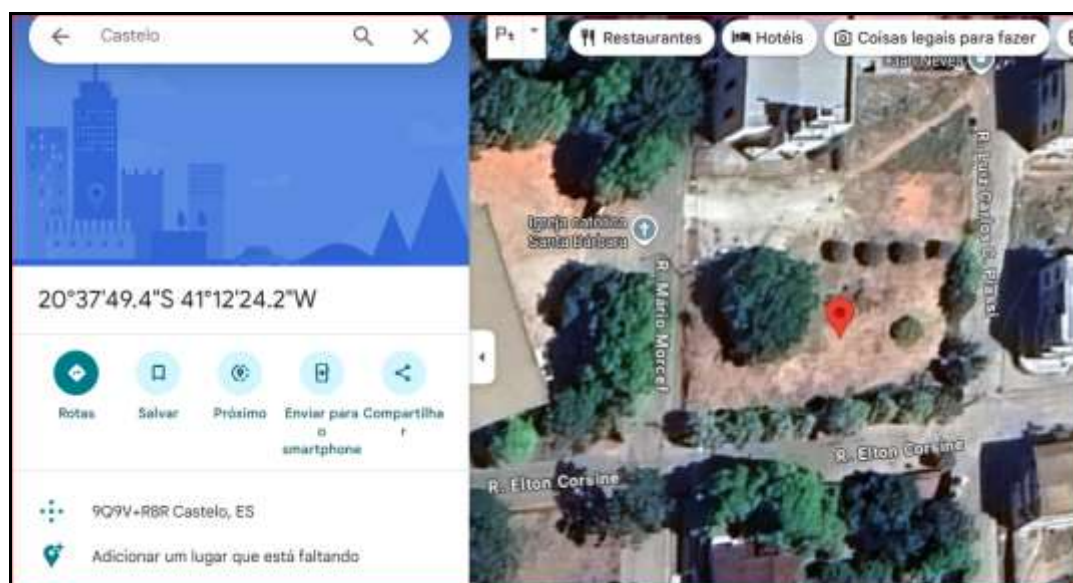
Os terrenos localizados no bairro Santa Bárbara, no distrito de Aracuí, em Castelo/ES, encontram-se em área urbana, em setor de ocupação

predominantemente residencial, com loteamentos regulares, vias locais de tráfego moderado e presença de pequenos comércios e serviços de apoio ao bairro. O entorno imediato é composto majoritariamente por casas térreas e alguns lotes ainda não edificadas, inseridos em malha urbana em consolidação, com infraestrutura básica em expansão e forte integração com o núcleo central de Aracuí e com a área rural próxima, típica da transição entre zona urbana e área de produção agropecuária do município. Os terrenos situam-se a aproximadamente 170 metros da Rodovia ES-166, importante eixo de ligação regional, e a cerca de 3,5 km do centro de Castelo, o que garante bom acesso viário e facilidade de deslocamento para serviços, comércio e equipamentos públicos da sede municipal.

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.

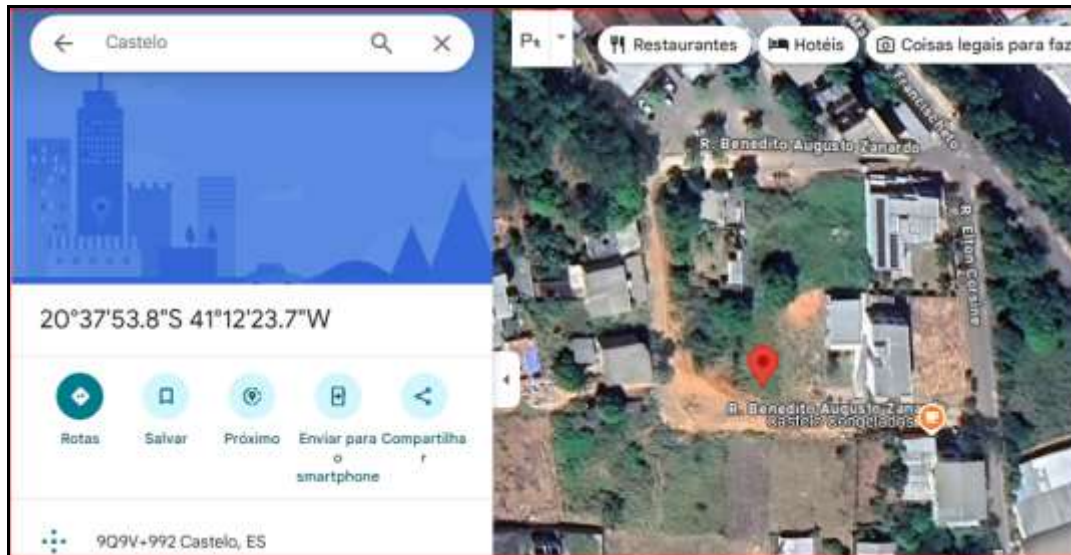
Localização dos lotes 01, 02 ,22 e 23 da quadra 4

<https://maps.app.goo.gl/4F2Fgqc8nQzbuqgS7>



Localização do lote 08 da quadra 10

<https://maps.app.goo.gl/o9tXebh65HEVVP8o8>



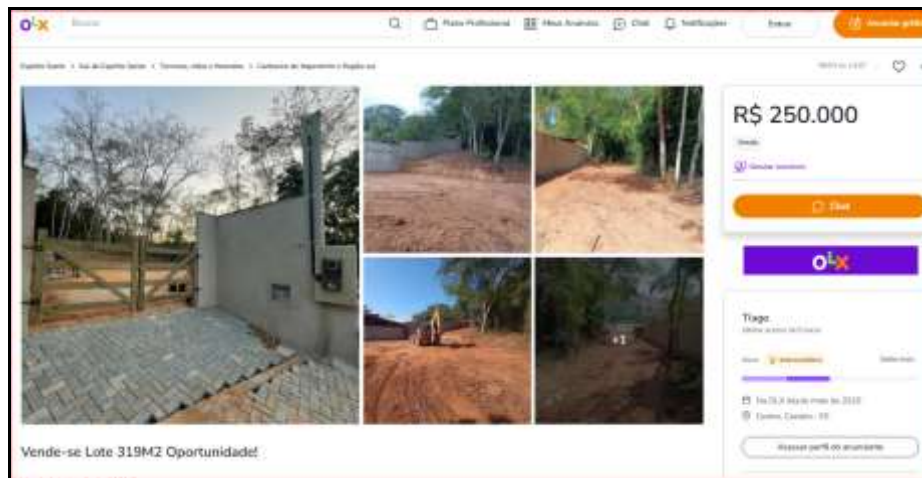
6. PESQUISA DE MERCADO

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 referido bem penhorado, com área de 319,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 783,70/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



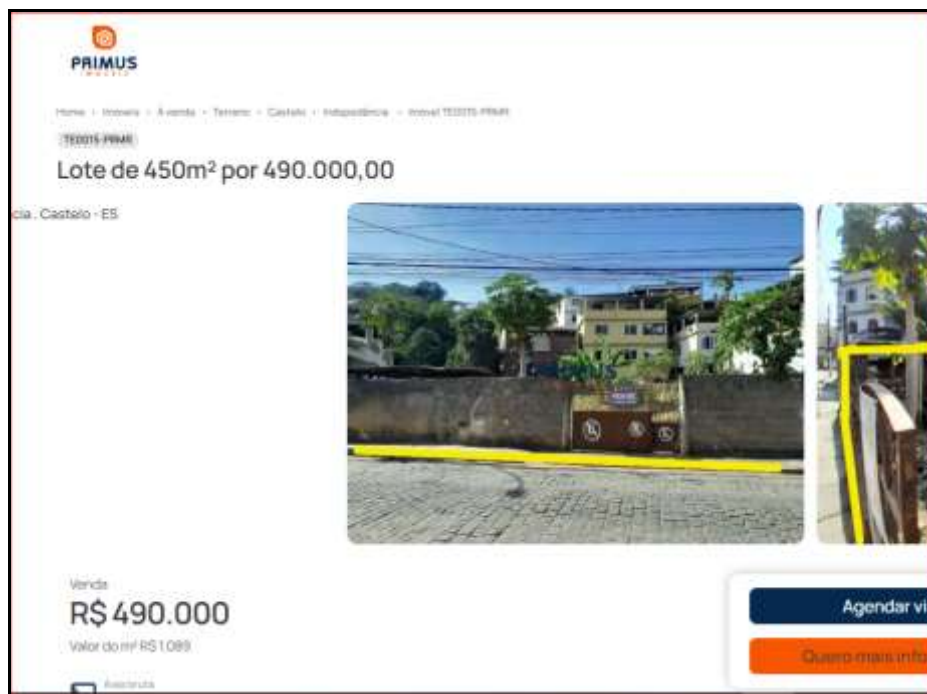
6.2 Imóvel a venda na mesma região do referido bem penhorado, com área de 240,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 273,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do referido bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 833,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do referido bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 490.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.088,89/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	319	R\$ 250.000,00	R\$ 783,70
6.2	240	R\$ 200.000,00	R\$ 833,33
6.3	300	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
6.4	450	R\$ 490.000,00	R\$ 1.088,89
Valor Médio/m ²			R\$ 884,81

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\$ 884,81 (oitocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e um 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	240	R\$ 200.000,00	R\$ 833,33
6.3	300	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
Valor Médio/m ²			R\$ 833,33

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 833,33/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\$ 794,99/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:

Valores referentes ao Lote de nº 01 da quadra 4

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 794,99 × 348,00 m²

Valor do Imóvel = **R\$ 276.656,52 (duzentos e setenta e seis mil seiscentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e dois centavos).**

Valores referentes ao Lote de nº 02 da quadra 4

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 794,99 × 307,00 m²

Valor do Imóvel = **R\$ 244.061,93 (duzentos e quarenta e quatro mil sessenta e um reais e noventa e três centavos).**

Valores referentes ao Lote de nº 22 da quadra 4

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 794,99 × 307,00 m²

Valor do Imóvel = **R\$ 244.061,93 (duzentos e quarenta e quatro mil sessenta e um reais e noventa e três centavos).**

Valores referentes ao Lote de nº 23 da quadra 4

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 794,99 × 318,00 m²

Valor do Imóvel = **R\$ 252.806,82 (duzentos e cinquenta e dois mil oitocentos e seis reais e oitenta e dois centavos).**

Valores referentes ao Lote de nº 08 da quadra 10

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 794,99 × 390,00 m²

Valor do Imóvel = **R\$ 310.046,10 (trezentos e dez mil quarenta e seis reais e dez 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 de cada imóvel

Valores referentes ao Lote de nº 01 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 276.656,52 (duzentos e setenta e seis mil seiscentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e dois centavos).**

Valores referentes ao Lote de nº 02 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 244.061,93 (duzentos e quarenta e quatro mil sessenta e um**

reais e noventa e três centavos).

Valores referentes ao Lote de nº 22 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 244.061,93 (duzentos e quarenta e quatro mil sessenta e um reais e noventa e três centavos).**

Valores referentes ao Lote de nº 23 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 252.806,82 (duzentos e cinquenta e dois mil oitocentos e seis reais e oitenta e dois centavos).**

Valores referentes ao Lote de nº 08 da quadra 10

Valor do Imóvel = **R\$ 310.046,10 (trezentos e dez mil quarenta e seis reais e dez centavos).**

Para fins meramente referenciais e de apresentação sintética, os valores acima poderão ser arredondados para:

Valor médio estimado

Valor referente ao Lote de nº 01 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais).**

Valor referente ao Lote de nº 02 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais).**

Valor referente ao Lote de nº 22 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais).**

Valor referente ao Lote de nº 23 da quadra 4

Valor do Imóvel = **R\$ 253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais).**

Valor referente ao Lote de nº 08 da quadra 10

Valor do Imóvel = **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez 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 16 (dezesesseis) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 10 de março de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

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

