



HD LEILÕES

JUCEES Nº 052/2007
JUCERJA Nº 320/2023

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 05020029-88.2021.4.02.5001

hidirlene@hdleiloes.com.br



HDLEILOES.COM.BR



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



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 05020029-88.2021.4.02.5001, 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 149.733)

Loja nº. 01, do Edifício "YVONE CUNHA", a ser construído sobre uma área de terreno constituída dos lotes nºs. 17, 18, 19 e 20 da quadra 10, medindo 1.610,00m² (um mil e seiscentos e dez metros quadrados), situado na Rua Humberto Serrano, Praia da Costa, no Município de Vila Velha/ES. **Obs.:** Considerando as condições do imóvel, que se encontra alugado, reformado com piso porcelanato, boa pintura, instalação de split, iluminação, 01 (um) banheiro, 01 (uma) pequena cozinha com pia, tendo, aproximadamente 40,00m² (quarenta metros quadrados), ótima localização (nos fundos do Shopping Praia da Costa). Imóvel matriculado sob o nº. 149.733 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 20 dias do mês de fevereiro de 2026, às 09h15min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à rua Humberto Serrano, nº 248, porem a entrada para o imóvel fica a rua Romero Botelho, nº 262,



em frente à entrada do Shopping Praia da Costa, ao lado do nº 275, bairro Praia da Costa, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°20'32.6"S 40°17'15.0"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, sendo recebida pela Srta. Ketlen Silva de Melo, funcionária da locatária, que após ciência entrou em contato com a Sra. Paula Melissa Ferreira Monteiro, que informou possuir contrato de locação vigente desde janeiro de 2025 e com duração de 3 anos. O imóvel se encontra em perfeito estado de uso e conservação, possuindo um banheiro e uma pequena cozinha com pia.

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 relação aos possíveis débitos condominiais, o porteiro do edifício informou que o síndico é responsável apenas pelo condomínio dos apartamentos, não abrangendo as salas, razão pela qual não foi possível averiguar eventuais débitos referentes ao imóvel penhorado.

Outrossim, a Sra. Paula, locatária do referido imóvel, informou que as contas de água e de energia elétrica são independentes para cada unidade, possuindo cada sala seus próprios medidores individuais.

Registro Fotográfico



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

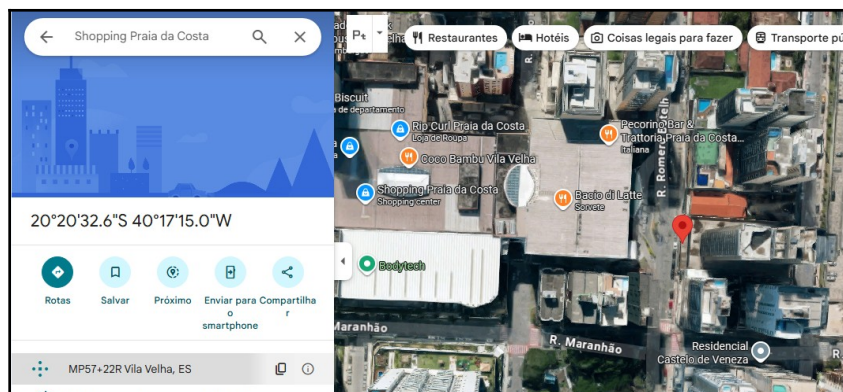
O imóvel encontra-se localizado a Rua Humberto Serrano, nº 248, Bairro Praia da

Costa, no município de Vila Velha/ES.

O endereço fica em uma área basicamente residencial, inserida em um conjunto habitacional planejado, com blocos e quadras organizados e predominância de moradias de padrão popular que, ao longo dos anos, foram reformadas e ampliadas pelos próprios moradores. O entorno conta com comércio e serviços de bairro, como pequenos mercados, padarias, lanchonetes, farmácias e oficinas, que atendem à população local e reduzem a necessidade de grandes deslocamentos para o dia a dia. As ruas são urbanizadas, com circulação de transporte coletivo e fácil acesso a vias que ligam o bairro a outras partes do município e à região litorânea, onde há praias bastante frequentadas por moradores.

A região dispõe de equipamentos públicos como escolas, unidades de saúde e áreas de lazer distribuídas em pontos estratégicos, além de uma praça recente, com espaço para caminhadas, práticas esportivas, brinquedos infantis, áreas de convívio e mobiliário urbano, o que favorece o uso da rua e o encontro entre vizinhos. A presença de calçadas, iluminação pública e áreas abertas contribui para o uso cotidiano do espaço, seja para caminhadas, deslocamentos a pé ou simples convivência. Em resumo, o entorno do apartamento se caracteriza por ser um setor residencial consolidado, com estrutura básica de serviços urbanos e áreas de lazer que atendem principalmente às necessidades da comunidade local.

<https://maps.app.goo.gl/UoGyKxjBvSWkVePT7>



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

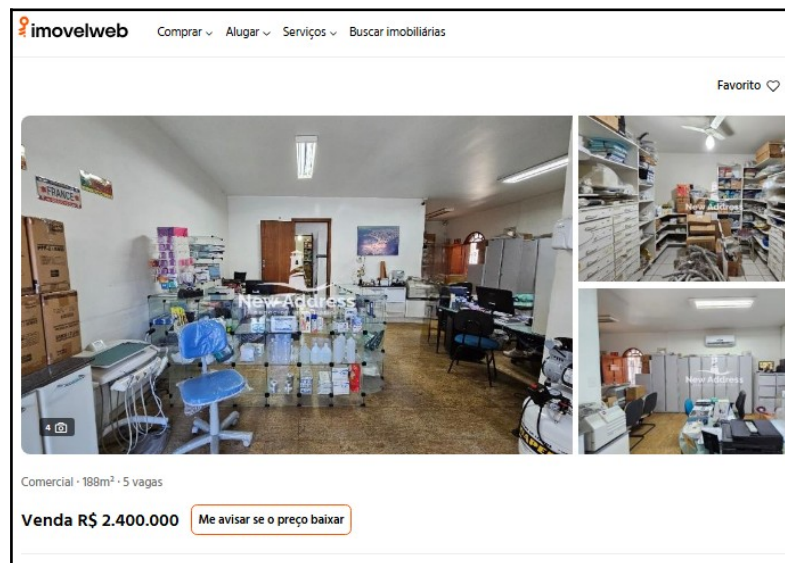


venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

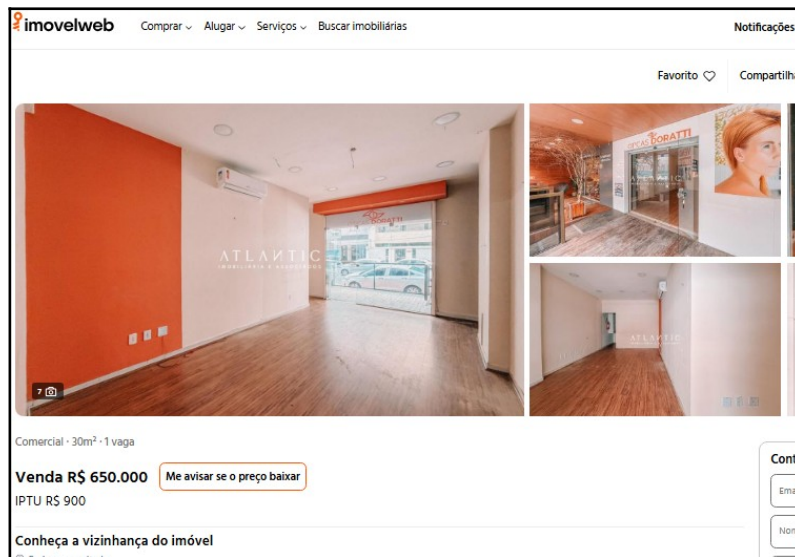
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT - NBR 14.653 - 2.

6.1 Amostra de Mercado

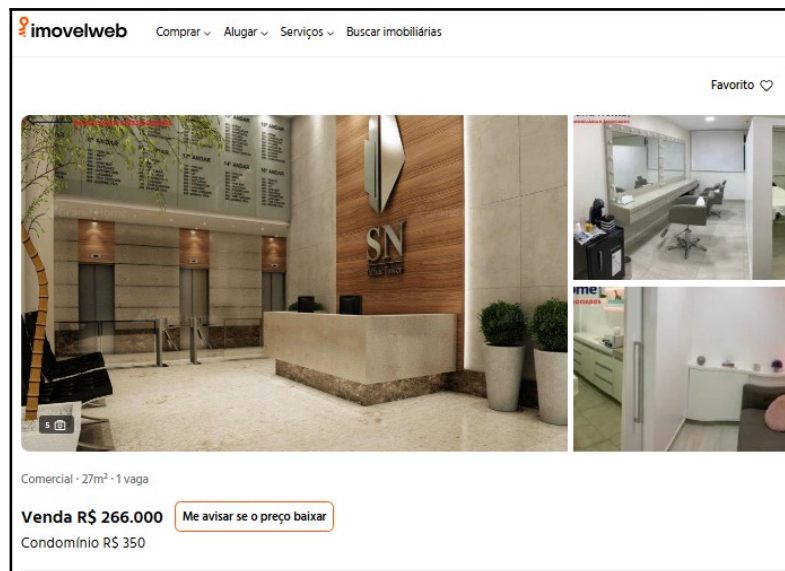
6.1 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 188,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 2.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 12.765,96/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



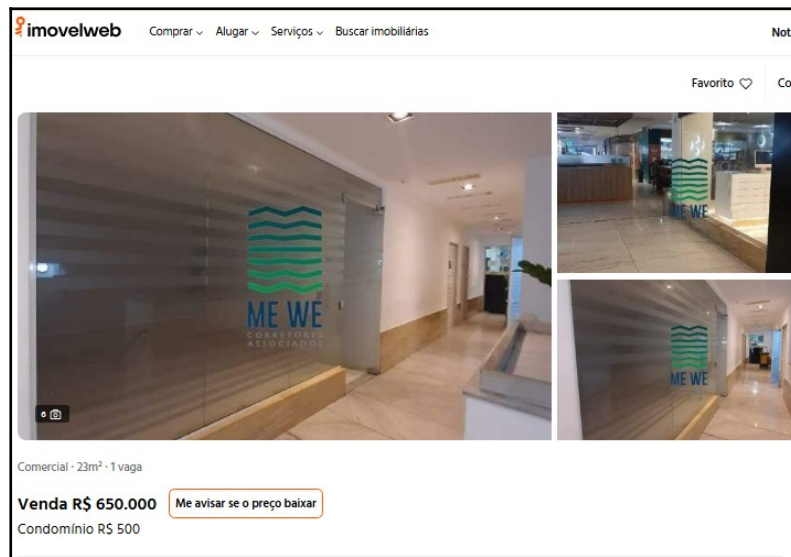
6.2 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 30,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 650.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 21.666,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



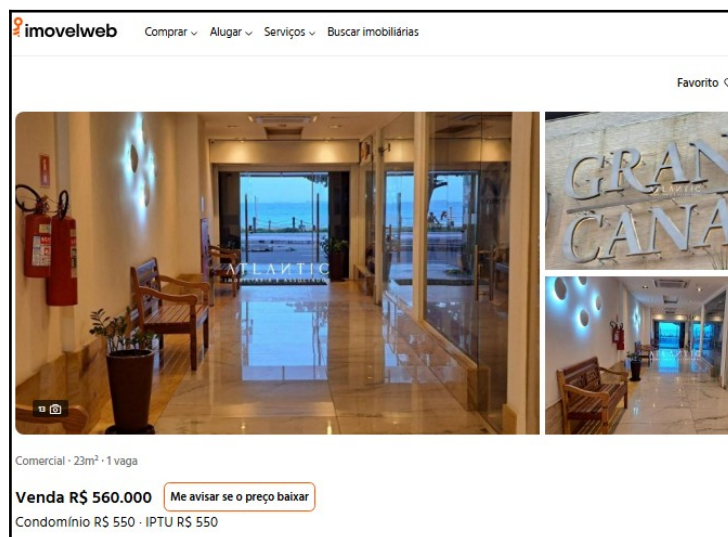
6.3 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 27,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 266.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9.851,85/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



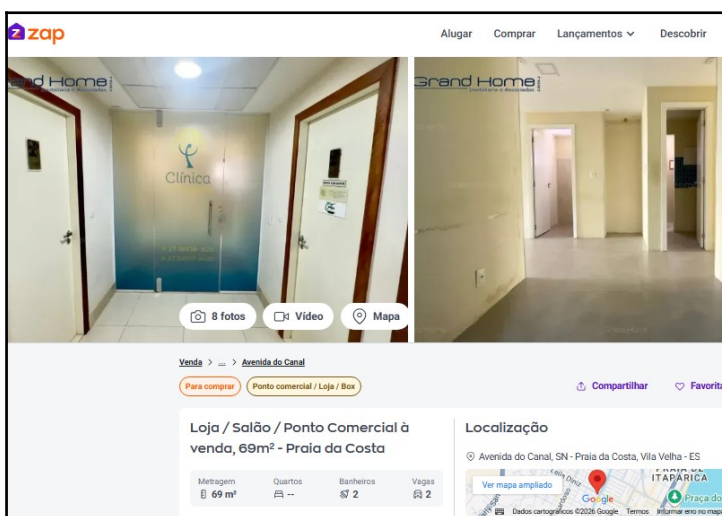
6.4 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 38,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 650.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 17.105,26/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



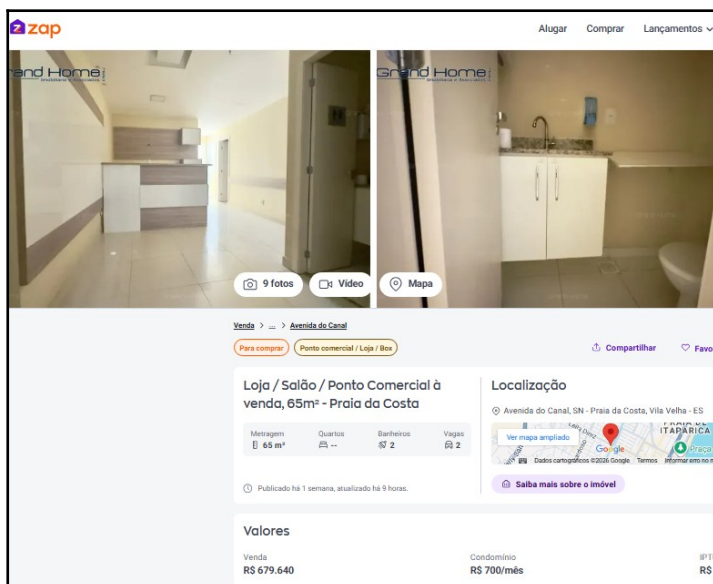
6.5 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 37,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 560.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 15.135,14/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 69,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 723.840,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10.490,43/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

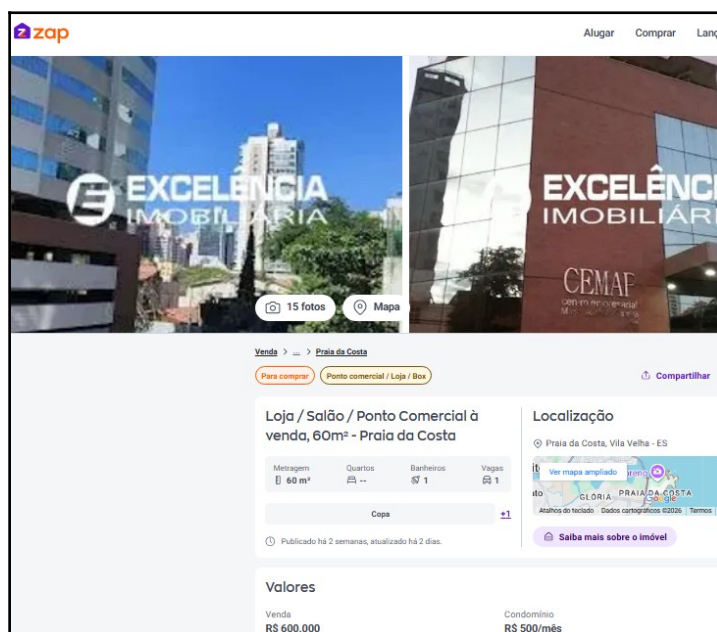


6.7 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 65,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 679.640,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10.456,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

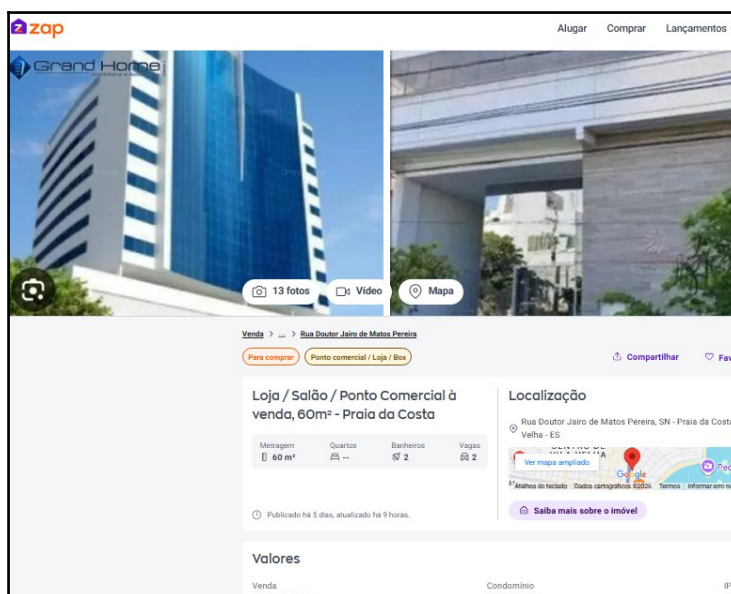


6.8 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 60,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 600.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



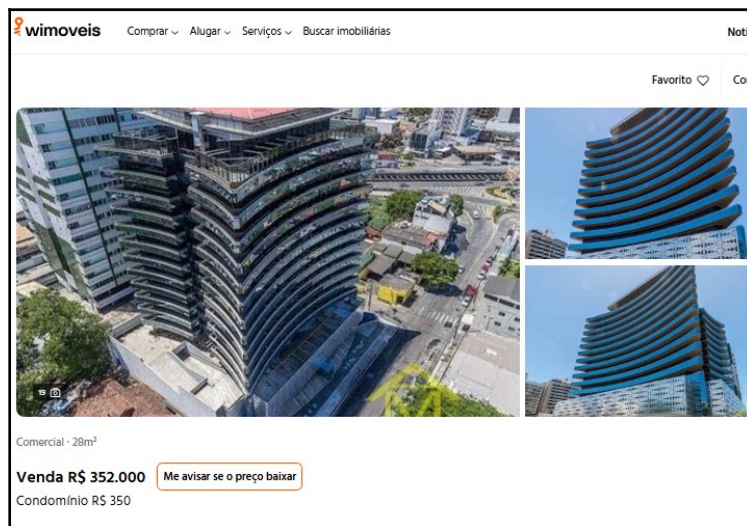


6.9 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 60,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 910.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 15.166,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.10 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 28,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 352.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 12.571,43/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	188	R\$ 2.400.000,00	R\$ 12.765,96
6.2	30	R\$ 650.000,00	R\$ 21.666,67
6.3	27	R\$ 266.000,00	R\$ 9.851,85



6.4	38	R\$ 650.000,00	R\$ 17.105,26
6.5	37	R\$ 560.000,00	R\$ 15.135,14
6.6	69	R\$ 723.840,00	R\$ 10.490,43
6.7	65	R\$ 679.640,00	R\$ 10.456,00
6.8	60	R\$ 600.000,00	R\$ 10.000,00
6.9	60	R\$ 910.000,00	R\$ 15.166,67
6.10	28	R\$ 352.000,00	R\$ 12.571,43
Valor Médio/m²			R\$ 13.520,94

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:

$$MA = (\sum \text{ dos valores unitários das amostras}) \div 10$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 13.520,94 (treze mil, quinhentos e vinte reais e noventa e quatro 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
6.1	188	R\$ 2.400.000,00	R\$ 12.765,96
6.10	28	R\$ 352.000,00	R\$ 12.571,43
Valor Médio/m²			R\$ 12.668,69



Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 12.668,69/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.

Entretanto, considerando as características específicas do imóvel constatado, notadamente sua localização e demais particularidades que o diferenciam das amostras comparativas analisadas, conclui-se que a aplicação automática do referido fator redutor não se mostra tecnicamente adequada no presente caso.

Dessa forma, **não foi aplicado o Fator Oferta**, a fim de preservar a fidedignidade técnica da reavaliação e refletir, com maior precisão, o valor de mercado do bem para fins de alienação judicial.

7.3. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel constatado possui localização privilegiada, apresentando elevado potencial de valorização, uma vez que detém extensa testada diretamente voltada para uma das principais vias do município de Cachoeiro do Itapemirim, situando-se em frente a estabelecimentos comerciais de grande porte e intenso fluxo.

Em razão dessa condição diferenciada, e considerando que o imóvel avaliado se mostra superior, sob o aspecto locacional, aos imóveis utilizados como amostra de mercado, entende esta Leiloeira Oficial pela necessidade de aplicação de fator específico de valorização, no percentual de 15%, de modo a refletir adequadamente sua posição estratégica e atratividade mercadológica.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R\$ 14.568,99 (catorze mil, quinhentos e sessenta e**



oito reais e noventa e nove centavos), para fins de alienação judicial.

7.4. 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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 14.568,99 \times 30,14 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 439.109,35 \text{ (quatrocentos e trinta e nove mil, cento e nove reais e trinta e cinco centavos).}$$

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\$ 439.109,35 (quatrocentos e trinta e nove mil, cento e nove reais e trinta e cinco centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta 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 (dezesseis) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 13 de abril de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

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

