



HD LEILÕES

JUCEES Nº 052/2007
JUCERJA Nº 320/2023

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0032607-47.2016.4.02.5001

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 0032607-47.2016.4.02.5001, 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. 32.420)

Sala de nº. 210, com piso acimentado do Edifício Centro Empresarial da Praia (antigo Ed. Centro de Serviços), situado à Rua Projetada, nº. 25, Enseada do Suá, Vitória/ES e possui 01 (um) W.C; 01 (um) kitch com o piso de cerâmica e paredes totalmente azulejadas e respectiva fração ideal de 0,0076969 do domínio útil, sobre o lote 03, da quadra "D", com área total de 1.580,38m², e limitando-se por seus diversos lados com: 32,06m de frente para a Rua CS-I; 33,14m de fundos para o lote nº. 04 da mesma quadra; 46,77m de divisa esquerda para a Rua V5-A; e 47,85m de divisa direita para o lote nº. 02 da mesma quadra. Imóvel matriculado sob o nº. 32.420 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 10 dias do mês de fevereiro de 2026, às 09h40min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Rua Taciano Abaurre, nº 225, sala 210, Edifício Centro Empresarial da Praia, bairro Enseada do Sua, com



localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°18'55.0"S 40°17'49.8"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 informada pelo Sr. Gilson Bonanato, síndico do edifício, de que a referida sala comercial se encontra sem uso a cerca de 8 anos, o mesmo informou de que a sala foi unificada a outra unidade, porém é possível realizar a individualização da mesma.

Durante a constatação a sala se encontrava fechada, sendo realizado o registro fotográfico externo do acesso a mesma.

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.

Foi enviado ao síndico via contato pelo aplicativo de mensagens WhatsApp a solicitação de débitos condominiais do referido imóvel; porém, até o momento, não houve resposta por parte do setor responsável. Assim sendo, esta leiloeira juntará a documentação aos autos tão logo ela seja disponibilizada.

Registro Fotográfico





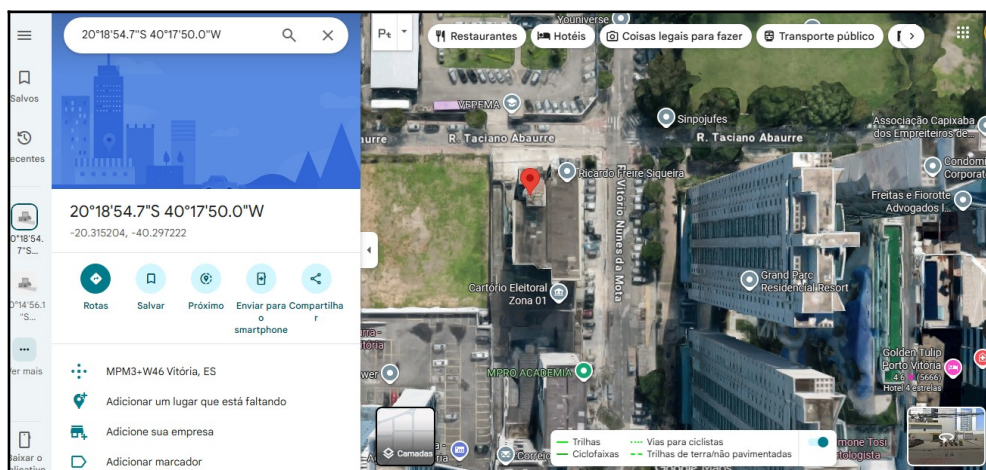
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se localizado a Rua Taciano Abaurre, nº 225, sala 210, Edifício Centro Empresarial da Praia, bairro Enseada do Sua, Vitória/ES, em região eminentemente comercial e de serviços, com grande concentração de edifícios corporativos, escritórios profissionais e sedes de empresas. O entorno dispõe de excelente

infraestrutura urbana, com fácil acesso a importantes vias da capital, proximidade ao Shopping Vitória, órgãos públicos, bancos, restaurantes, hotéis, clínicas e demais serviços, configurando-se como uma das áreas mais valorizadas para atividades comerciais e empresariais em Vitória.

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/HPjPp6ciPwgzfHZs7>



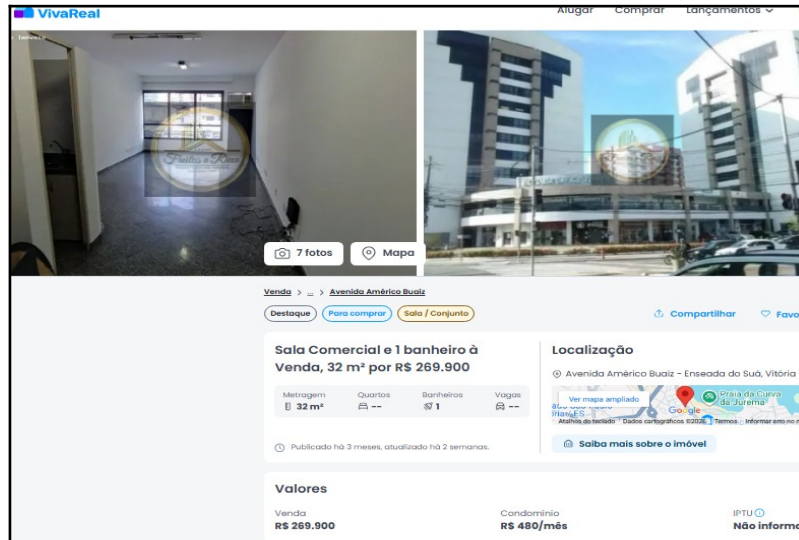
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

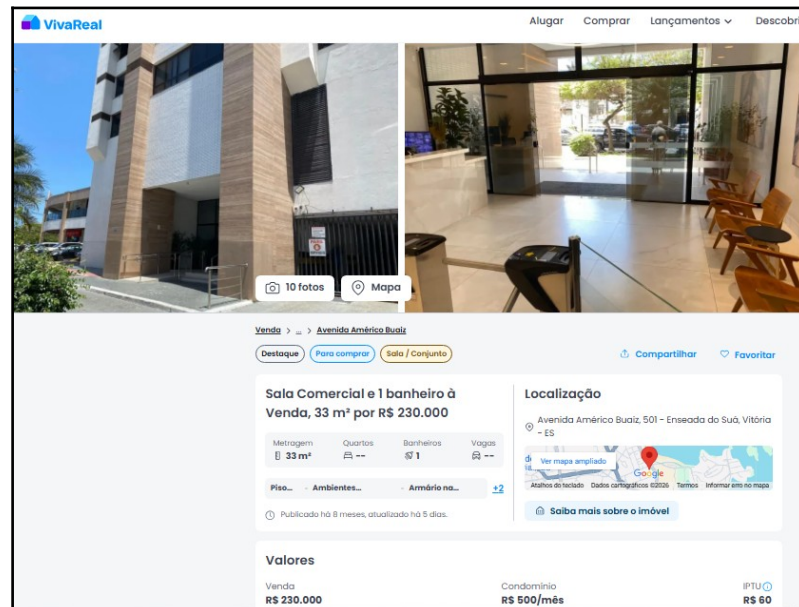
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT - NBR 14.653 - 2.

6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 32,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 269.900,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 8.434,38/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

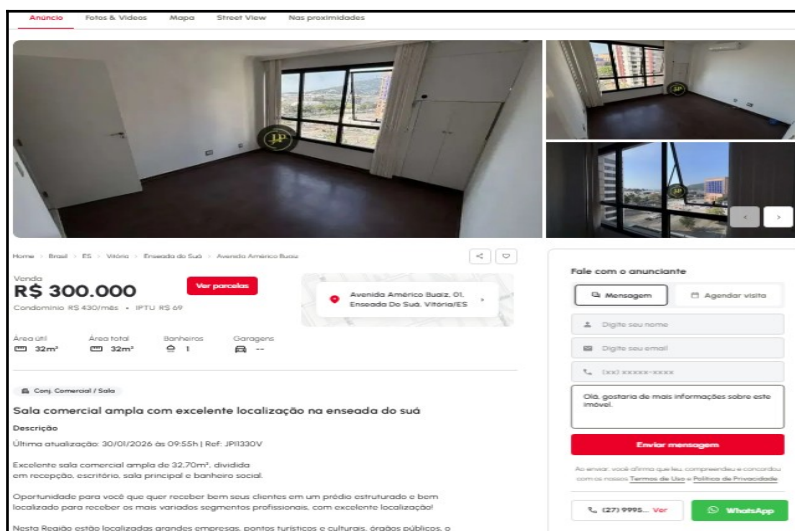


6.2 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 33,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 230.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 6.969,70/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

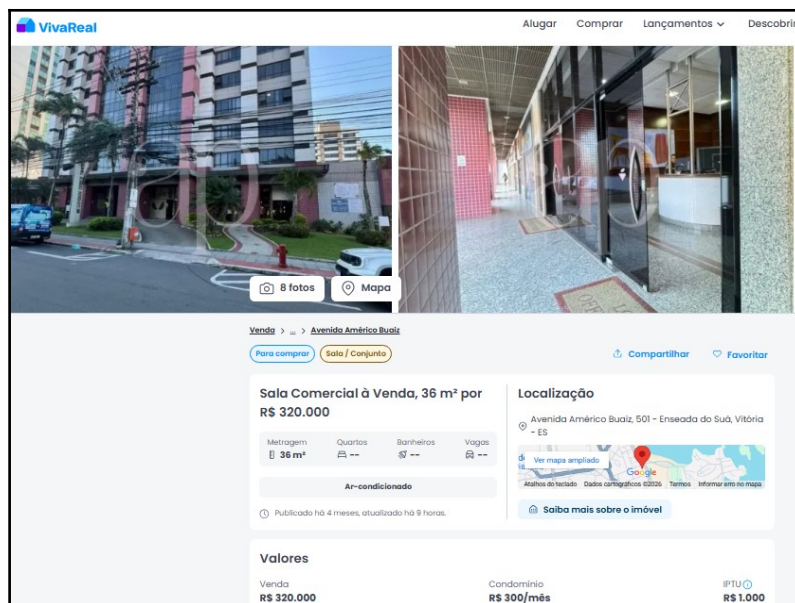


6.3 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de

32,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9.375,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 36,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 320.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 8.888,89/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	32	R\$ 269.900,00	R\$ 8.434,38
6.2	33	R\$ 230.000,00	R\$ 6.969,70
6.3	32	R\$ 300.000,00	R\$ 9.375,00
6.4	36	R\$ 320.000,00	R\$ 8.888,89
Valor Médio/m²			R\$ 8.416,99

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\$ 8.416,99 (oito mil, quatrocentos e dezesseis reais e noventa e nove 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	32	R\$ 269.900,00	R\$ 8.434,38
6.4	36	R\$ 320.000,00	R\$ 8.888,89
Valor Médio/m ²			R\$ 8.661,63

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 8.661,63/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\$ 7.795,46/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 7.795,46 \times 43,43\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 338.556,82 \text{ (trezentos e trinta e oito mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta e dois centavos).}$$

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. DEPRECIAÇÃO CONFORME O MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Para a adequada mensuração da depreciação da edificação existente e o estado em que se encontra, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação da benfeitoria e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicável à edificação existente e o atual estado do imóvel avaliando:



Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel
EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)
38

% de vida útil
52

Selecionar estado de conservação
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 50.5

9. CONCLUSÃO - VALOR FINAL DO IMÓVEL

9.1. Valor da Edificação com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para a edificação referente ao imóvel:

Edificação:

Valor do m² apurado - percentual de depreciação = VM²

R\$ 7.795,46 - 50,50% = R\$ 3.858,75/m²

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

10. 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 do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 3.858,75 × 43,43 m²

Valor do Imóvel = **R\$ 167.585,51 (cento e sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).**

Valor final apurado do imóvel: R\$ 167.585,51 (cento e sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)

11. 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, 13 de fevereiro de 2026.



Hidirlene Duszeiko
Leiloeira Oficial
JUCCES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023
MBA em Leilões e Regularização Imobiliária *(em andamento)*