



**HD LEILÕES**

JUCEES Nº 052/2007  
JUCERJA Nº 320/2023

# CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

**Processo: 0000186-84.2005.4.02.5002**

[hidirlene@hdleiloes.com.br](mailto:hidirlene@hdleiloes.com.br)



[HDLEILOES.COM.BR](http://HDLEILOES.COM.BR)



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



## 1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0000186-84.2005.4.02.5002, que nomeou esta Leiloeira Oficial como órgão auxiliar do Juízo, nos termos do despacho judicial proferido.

## 2. OBJETIVO

Esta certidão tem por finalidade única e exclusiva realizar a constatação fática do imóvel penhorado, mediante registro fotográfico e descrição objetiva de suas características visíveis, conforme determinação judicial constante dos autos.

A presente constatação não envolve qualquer análise de valor, avaliação mercadológica ou estimativa técnica, destinando-se apenas a documentar o estado atual do bem, de forma fiel e imparcial, na data da vistoria.

## 3. METODOLOGIA

A metodologia segue estas etapas sequenciais:

1) Preparação básica - conferir a determinação judicial (mandado/despacho), identificar imóvel (matrícula/endereço/partes) e levar identificação funcional + cópia do documento.

2) Vistoria in loco - deslocar-se ao endereço, verificar correspondência externa (logradouro/número/confrontações) e observar apenas aspectos físicos aparentes (construção/pavimentos/conservação/uso/ocupação).

3) Registro fotográfico - capturar fotos digitais da fachada, acessos, entorno,

laterais/fundos acessíveis e benfeitorias, com data/horário e referências identificáveis (placa de rua/marco).

## **4. DADOS DO IMÓVEL**

### **4.1 Descrição do bem (Mat. nº 201)**

Um lote de terreno urbano sob o n.º 25 da Quadra n.º 41, medindo 12,00 metros de frente e fundos, por 25,00 metros em cada uma das linhas laterais, totalizando 300,00m<sup>2</sup>, situado na Rua Getúlio Vargas, n.ºs 195/197, no Loteamento denominado “Village da Luz”, Cachoeiro de Itapemirim/ES, confrontando pela frente com a referida Rua Getúlio Vargas, fundos com os lotes n.ºs.17 e 18, do lado direito com o lote n.º. 26 e lado esquerdo com o lote n.º. 24. Imóvel matriculado sob o n.º 201 no Cartório da 2ª Zona do Registro Geral de Imóveis de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

### **4.2 Detalhes conforme constatação**

A constatação foi realizada aos 09 dias do mês de março de 2026, às 08h25min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à rua Getúlio Vargas, bairro Village da Luz, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **29°49'22.2"S 41°07'00.3"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 identificado que se trata de imóvel sem benfeitorias, localizado em via pavimentada, terreno em declive acentuado, tendo acesso pela rua Getúlio Vargas.

Registro Fotográfico







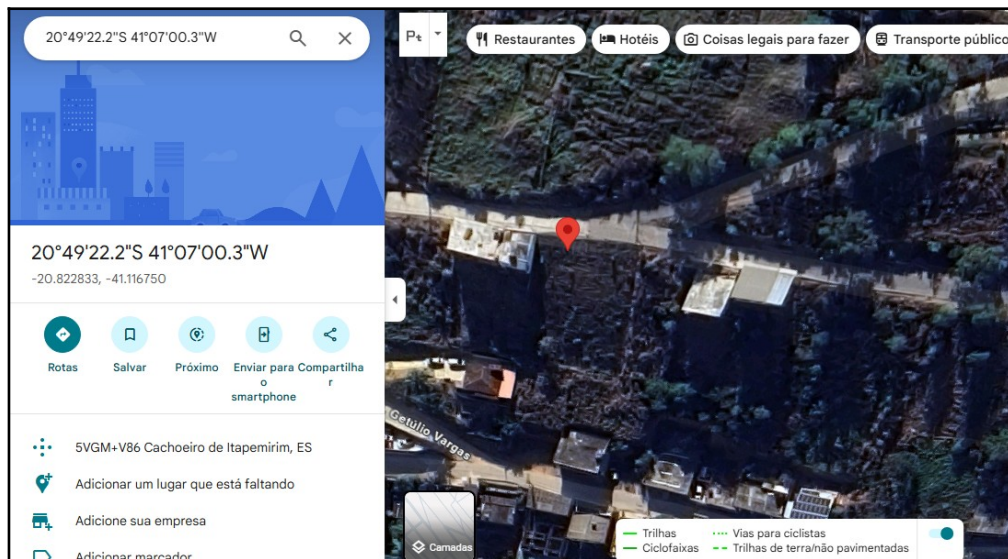
## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situado na Rua Presidente Getúlio Vargas, no bairro Village da Luz, insere-se em área predominantemente residencial urbana do município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, composta por loteamentos regulares e vias locais de tráfego moderado, servida por infraestrutura básica de água, energia elétrica e coleta de lixo. O entorno imediato é formado majoritariamente por casas de padrão médio, alguns lotes ainda em processo de edificação e pequenos comércios de bairro, com presença de mercados, padarias, farmácias e pontos de ônibus em raio próximo, o que confere boa oferta de serviços cotidianos e facilidade de deslocamento para outras regiões da cidade. Trata-se de setor com ocupação consolidada, em área considerada nobre dentro do próprio bairro, com vistas para áreas mais elevadas e morros no horizonte, ambiente de relativa tranquilidade e vocação essencialmente residencial, com uso misto apenas pontual voltado ao

atendimento da população local.

A localização pode ser conferida por meio de plataforma de mapas digitais pública ou imagem aérea ilustrativa.

<https://maps.app.goo.gl/b5p1qqDTN4mpezfzMA>



## 6. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A presente constatação se restringe exclusivamente ao que era acessível e visível na data da vistoria, sem qualquer análise aprofundada de estruturas internas, documentação de propriedade ou condições técnicas especializadas.

### **Ressalva-se expressamente que:**

- Não foi realizada avaliação de valor ou análise mercadológica do imóvel;
- Não foi aplicada qualquer metodologia de normas técnicas como ABNT NBR 14.653;
- A constatação não objetiva formação de estimativa ou parâmetro de referência para precificação;
- A observação de características físicas não implica em julgamento técnico ou comercial do bem;
- Eventual análise dominial ou de regularização fundiária não foi objeto desta diligência.

## **7. CONCLUSÃO**

Com base nos dados coletados e na metodologia de constatação fática adotada, documenta-se o estado atual do imóvel na data da vistoria, exclusivamente para fins de registro processual e formação do acervo dos autos, conforme registrado nesta Certidão de Constatação.

## **8. 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 08 (oito) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 16 de abril de 2026.

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