



HD LEILÕES

JUCEES Nº 052/2007
JUCERJA Nº 320/2023

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0013697-16.2009.4.02.5001

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 0013697-16.2009.4.02.5001, 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. 35.289)

Parte ideal correspondente a 50% do imóvel constituído pela vaga de garagem nº. 19, localizada no pavimento térreo, integrante do Edifício Residencial Valéria Ferreira, situado na Ladeira Adolfo Marques Simões, nº. 117, Centro, na Cidade de Guarapari/ES, composta de: um cômodo para 01 (um) só veículo, com área útil de 10,80m² comum de 3,07m², perfazendo uma área real de 13,87m² e a correspondente fração ideal de 0,00340, desmembrada do domínio útil sobre um terreno aforado a Municipalidade, situado à Ladeira Adolfo Marques Simões, antiga Ladeira da Matriz, com a área total de 433,31m². Imóvel matriculado sob o nº. 35.289 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapari/ES.

Ressalta-se que a constrição judicial recai sobre 50% (cinquenta por cento) do referido imóvel. Todavia, por se tratar de bem indivisível, a alienação judicial será realizada sobre a integralidade do bem (100%), adotando-se como base técnica o

valor global do imóvel, permanecendo resguardado o direito do coproprietário quanto à respectiva quota-parte, nos termos legais.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 10 dias do mês de fevereiro de 2026, às 09h40min, no município de Guarapari/ES, no imóvel situado à Ladeira Adolfo Marques Simões, nº 117, bairro Centro, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}40'14.1''S$ $40^{\circ}29'46.1''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porém não havia ninguém no local, o edifício aparentemente não possui portaria física e nenhum dos interfones discados atendeu, sendo realizado apenas o registro fotográfico externo do referido edifício onde se localiza o bem penhorado.

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



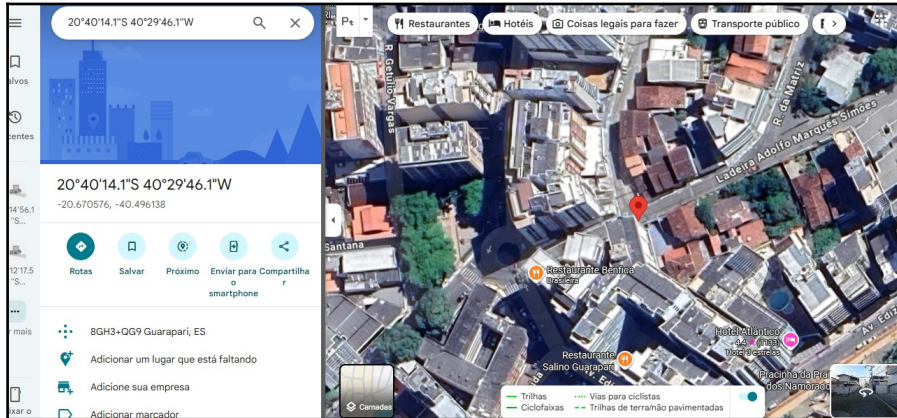


5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se localizado na Ladeira Adolfo Marques Simões, nº 117, Edifício Residencial Valéria Ferreira, bairro Centro, no município de Guarapari/ES, em região urbana consolidada, caracterizada por uso predominantemente misto, com presença de edifícios residenciais e intenso comércio local. O entorno dispõe de ampla oferta de serviços, como lojas diversas, supermercados, farmácias, agências bancárias, restaurantes e demais conveniências, além de proximidade com as praias centrais (como Areia Preta e Castanheiras), equipamentos turísticos, igrejas e praças, o que contribui para a atratividade e valorização imobiliária da área central do município.

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/z6H6XcS9utfBL5Rs7>



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 à venda na mesma região do bem penhorado, no município de Guarapari/ES, com área de 10,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 40.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

mgf imóveis MINHA CONTA BUS
 MGF Imóveis > Estacionamento > Guarapari > Parque da Areia Preta > Rua Paulo Aguiar



Garagem á venda no Center Park por R\$ 40.000,00 - Parque da Areia Preta - Guarapari/ES
 Rua Paulo Aguiar, Parque da Areia Preta, Guarapari - ES

Estacionamento à venda
Cód. 304609359 - Atualizado há mais de 1 mês

🚗 1 Vaga na garagem 📏 10m² de Área


PREÇO
R\$ 40.000
 CONDOMÍNIO
 R\$ 50




R\$ 33.000,00

Pensou carro, chama na 

6.2 Imóvel à venda na mesma região do bem penhorado, no município de Guarapari/ES, com área de 10,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 49.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.900,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.


Home Imóveis Serviços Institucional

🔍 ❤️
À VENDA POR R\$ 49.000,00



🚗 1 vaga

Centro - Guarapari/ES

oveis.com.br/comprar/es/.../69833240f6715-GA

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	10	R\$ 40.000,00	R\$ 4.000,00
6.2	10	R\$ 49.000,00	R\$ 4.900,00
Valor Médio/m ²			R\$ 4.450,00

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:

$$MA = (\sum \text{ dos valores unitários das amostras}) \div 2$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 4.450,00 (quatro mil quatrocentos e cinquenta reais) por m².

7.1 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.

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.

7.2. 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:

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 4.450,00 × 14,00m²

Valor do Imóvel = **R\$ 62.300,00 (sessenta e dois mil e trezentos 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\$ 62.300,00 (sessenta e dois mil e trezentos reais)

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

Valor médio estimado: R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos 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 10 (dez) 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

JUICES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

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

