

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5030199-14.2021.8.08.0024

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara da Fazenda pública Privativa de Execuções Fiscais Municipais de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5030199-14.2021.8.08.0024, 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. 26.913)

Lote de terreno de nº. 06, Quadra 18, medindo 440,00m², situado no Bairro Santa Joana D'arc (Joana D'Arc), Vitória/ES. O imóvel possui Inscrição Municipal nº 2-6036279 e Inscrição Imobiliária nº 04.07.030.0106.001. Trata-se de um lote não demarcado, coberto de vegetação. Imóvel matriculado sob o nº. 26.913 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 10 dias do mês de fevereiro de 2026, às 13h47min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à rua Antônio Alves Batista, nº 285, bairro Joana D'arc, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}17'13.8''S$ $40^{\circ}19'00.5''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da

constatação, sendo verificado se tratar de imóvel sem benfeitorias, o mesmo se encontra coberto por vegetação rasteira, em terreno íngreme, em área rochosa e sem delimitações visíveis.

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 rua Antônio Alves Batista, nº 285, bairro Joana D'arc, no município de Vitória/ES, em área urbana de ocupação consolidada, com predominância de uso residencial, composta por moradias unifamiliares e pequenos empreendimentos de bairro. O entorno dispõe de infraestrutura básica, com vias integradas à malha urbana, presença de comércios e serviços locais, além de equipamentos públicos e áreas de lazer em implantação na comunidade de Joana D'Arc, o que contribui para a funcionalidade e potencial de valorização do imóvel.

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/7zvYgcCYmVBSNqeGA>



6. PESQUISA DE MERCADO

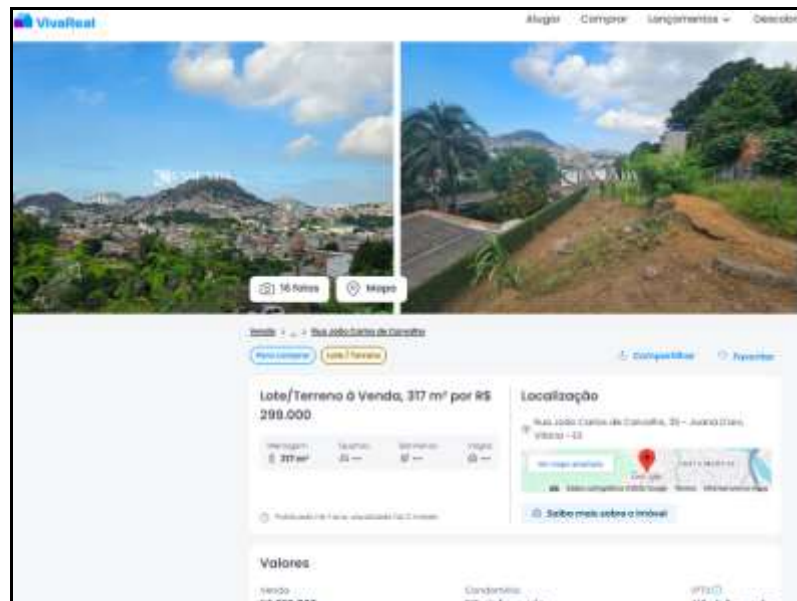
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

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.

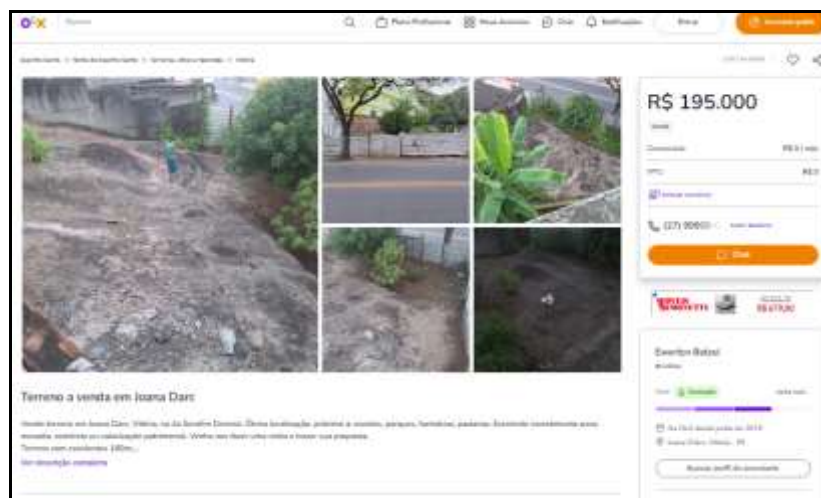


6.1 Amostra de Mercado

6.1 Terreno à venda na mesma localização do bem penhorado, com área de 317,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 299.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 943,22/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Terreno à venda na mesma localização do bem penhorado, com área de 180,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 195.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.083,33/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	317	R\$ 299.000,00	R\$ 943,22
6.2	180	R\$ 195.000,00	R\$ 1.083,33
Valor Médio/m ²			R\$ 1.013,28

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:

$$MA = (\sum \text{ dos valores unitários das amostras}) \div 7$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 1.013,28 (um mil, treze reais e vinte e oito 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	317	R\$ 299.000,00	R\$ 943,22
6.2	180	R\$ 195.000,00	R\$ 1.083,33
Valor Médio/m ²			R\$ 1.013,28

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.013,28/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\$ 911,95/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 911,95 \times 440,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 401.258,00 \text{ (quatrocentos e um mil, duzentos e cinquenta e oito reais).}$$

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. Depreciação conforme Fator Topográfico

Para a adequada mensuração do impacto da topografia no valor do terreno, adota-se o tratamento por fatores de homogeneização previsto na NBR 14.653-2 para imóveis urbanos, utilizando-se, em especial, o **fator topográfico**, uma vez que o lote apresenta declividade extremamente acentuada, em condições

significativamente desfavoráveis em relação ao um terreno plano.

Considerando que a topografia muito íngreme implica maior dificuldade de aproveitamento, necessidade de contenções e movimentação de terra, bem como limitações ao uso construtivo, adota-se para o terreno avaliando um fator topográfico inferior à unidade, compatível com situações de declive acentuado indicadas em tabelas técnicas usualmente empregadas na engenharia de avaliações (fatores da ordem de 0,70, equivalentes a redução aproximada de 30% em relação ao terreno plano).

Dessa forma, o valor unitário de referência apurado para terrenos paradigmas planos é ajustado pela aplicação do referido fator topográfico, de modo a refletir, de forma coerente e tecnicamente justificável, a desvalorização decorrente da topografia extremamente íngreme do imóvel avaliando, mantendo-se a uniformidade metodológica do presente trabalho.

8.1. Valor do terreno após aplicação do Fator Topográfico de depreciação

Com a finalidade de adequar o valor unitário de referência do terreno às condições específicas de sua topografia, procede-se, a seguir, à apresentação dos novos cálculos, obtidos mediante aplicação do fator topográfico de homogeneização, tendo em vista a acentuada declividade observada no imóvel:

Valor de referência do terreno = **R\$ 401.258,00**

Depreciação pelo fator topográfico (30%): **R\$ 401.258,00 - 30%**

Valor do terreno após depreciação topográfica: **R\$ 280.880,60**

Os valores acima refletem a adequação técnica do valor de referência do terreno às suas condições específicas de topografia, já considerada a depreciação aplicada por meio do fator topográfico, exclusivamente para fins de alienação judicial.

9. 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\$ R\$ 280.880,60 (duzentos e oitenta mil, oitocentos e oitenta reais e sessenta centavos)

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

Valor médio estimado: R\$ 281.000,00 (duzentos e oitenta e um 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 13 (treze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 12 de fevereiro de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

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