



**HD LEILÕES**

JUCEES Nº 052/2007  
JUCERJA Nº 320/2023

# CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5006447-77.2021.8.08.0035

[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 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual, Municipal, RP, MA e Execuções Fiscais de Vila Velha/ES, nos autos do processo nº 5006447-77.2021.8.08.0035 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.

Lote de terra nº. 31, da quadra 10, do loteamento Jardim Resplendor, situado na Rua São Paulo, Itapuã, Vila Velha/ES, com área de 468,00m<sup>2</sup>, confrontando-se pela frente com a referida Rua, medindo 12,00 metros de frente e de fundos, por 39,00 metros de cada lado, limitando-se por um lado com o lote nº. 30 e por outro lado com o lote nº. 32, fundos com o lote nº. 05. **Obs.: Trata-se de terreno não edificado. E de matrícula constando 02 (dois) lotes (lotes nº. 30 e 31).** Inscrição Imobiliária nº. 01.08.077.0722.000. Imóvel matriculado sob o nº. 16.596 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 08 dias do mês de junho de 2026, às 12h40min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Rua São Paulo, s/nº, bairro Itapuã, (*em frente ao Edifício Ernesto de Vargas nº 2.508*) com localização

geográfica aproximada nas coordenadas **20°21'01.7"S 40°17'12.0"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para realização de constatação, no momento da diligencia não havia nenhum responsável no local, sendo realizado o registro fotográfico externo do bem, imóvel em área plana, sem benfeitorias, próximo ao comercio local, acesso a terceira ponte e a Praia de Itapuã e Praia da Costa, imóvel próximo a Alameda do Amor.

Esta leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações e acesso ao BCI do referido imóvel, tendo obtido êxito. O respectivo documento segue anexo para conhecimento.

A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes no espelho cadastral do imóvel. O espelho cadastral forneceu os dados referentes à área total construída e à área total do terreno. Ressalta-se a importância do espelho cadastral como documento oficial e técnico para fins de avaliação imobiliária, por refletir as informações registradas nos cadastros municipais e/ou cartoriais e por constituir a base documental para a indicação da área avaliada.

Dessa forma, a utilização do espelho cadastral foi imprescindível para a determinação da área do imóvel. Eventuais divergências entre as medidas registradas no espelho cadastral e as medidas reais são de responsabilidade do adquirente, devendo ser tratadas junto ao setor de Cadastro Imobiliário do município.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações constantes no referido Espelho Cadastral nº 49166, Insc. Imobiliária nº 01.08.077.0722.000, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES, 08/06/2026, o

qual indica área total do terreno de 468,00m<sup>2</sup>.

## Registro Fotográfico





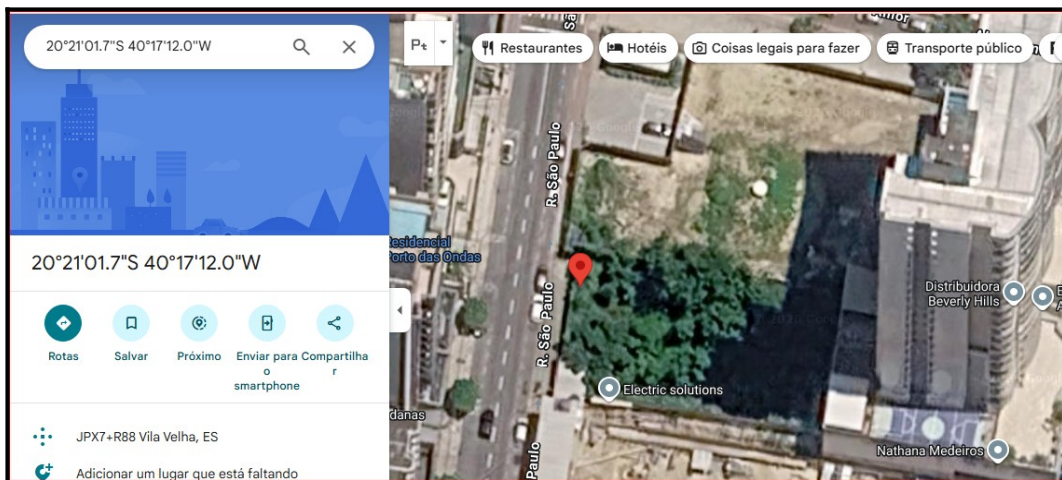
## 5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado em área predominantemente residencial, com forte concentração de edifícios residenciais e lançamentos imobiliários, refletindo o intenso crescimento da construção civil na área. O imóvel dispõe de acesso privilegiado à praia, mantendo-se próximo a todo o comércio essencial, incluindo supermercados, padarias, farmácias e lojas de conveniência, atendendo plenamente às necessidades diárias dos moradores. A região oferece boa qualidade de vida, com tranquilidade e infraestrutura consolidada, proporcionando acesso rápido às melhores praias da região e fácil conexão com a Praia da Costa através da própria Rua São Paulo. O bairro apresenta perfil residencial tranquilo, com infraestrutura completa e localização estratégica que combina proximidade com o mar, comércio diversificado e fácil acesso às principais vias da cidade, configurando-se como uma área altamente desejável para moradia.

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/WQf6xnW3nZmAn8xZ9>





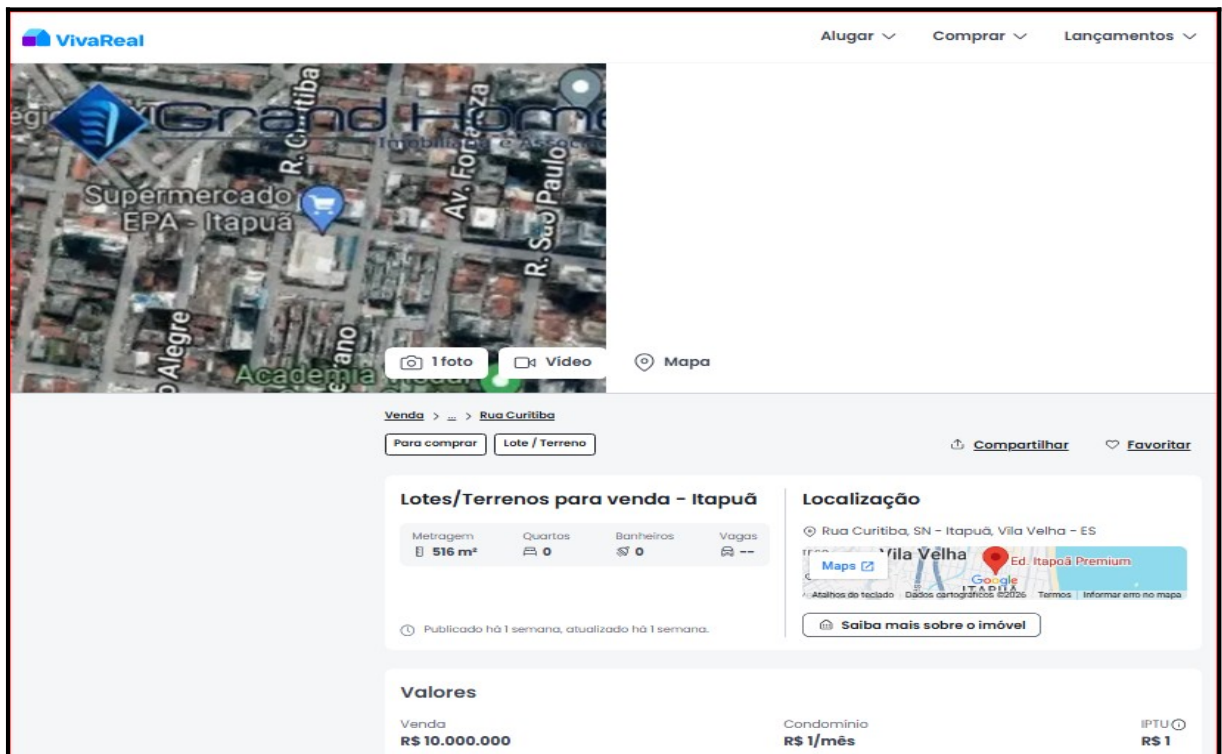
## 6. PESQUISA DE MERCADO

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.

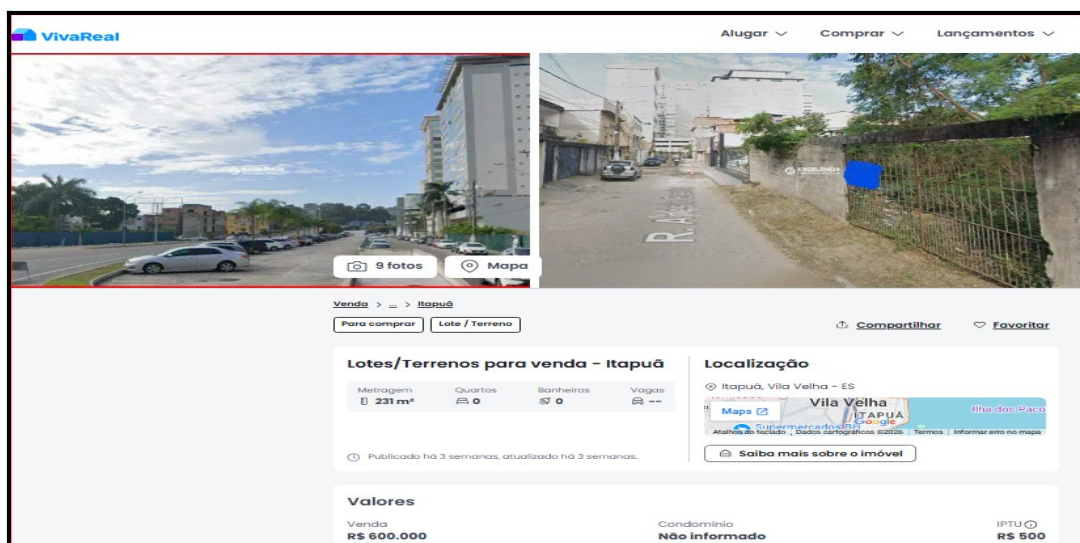
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT - NBR 14.653 - 2.

### 6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 516,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 10.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 19.379,84/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

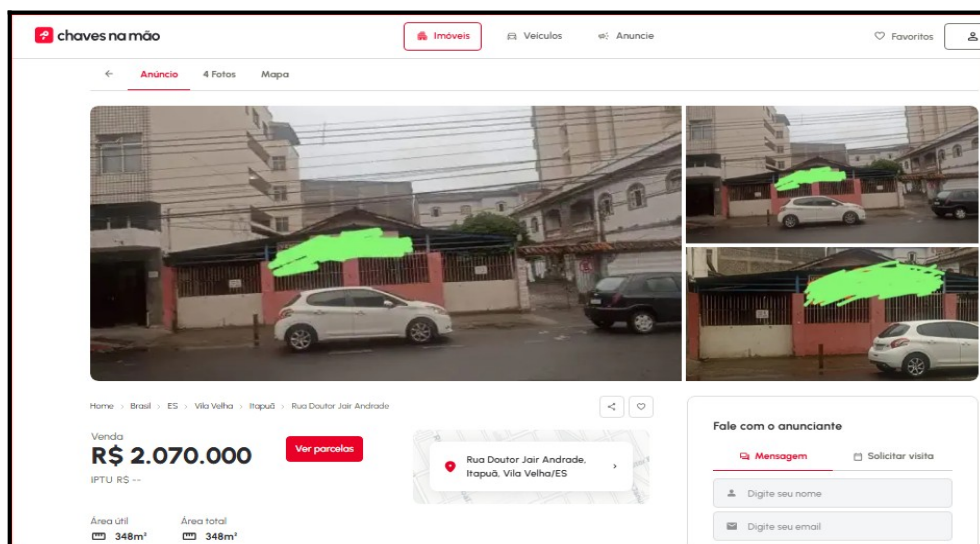


6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 231,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 600.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 2.597,40/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

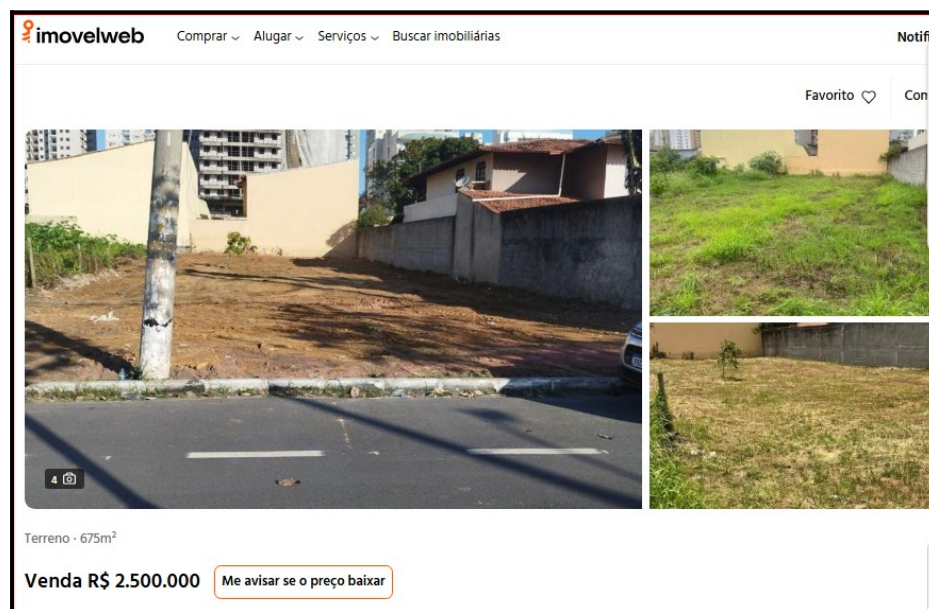


6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 348,00

m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 2.070.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 5.948,28/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

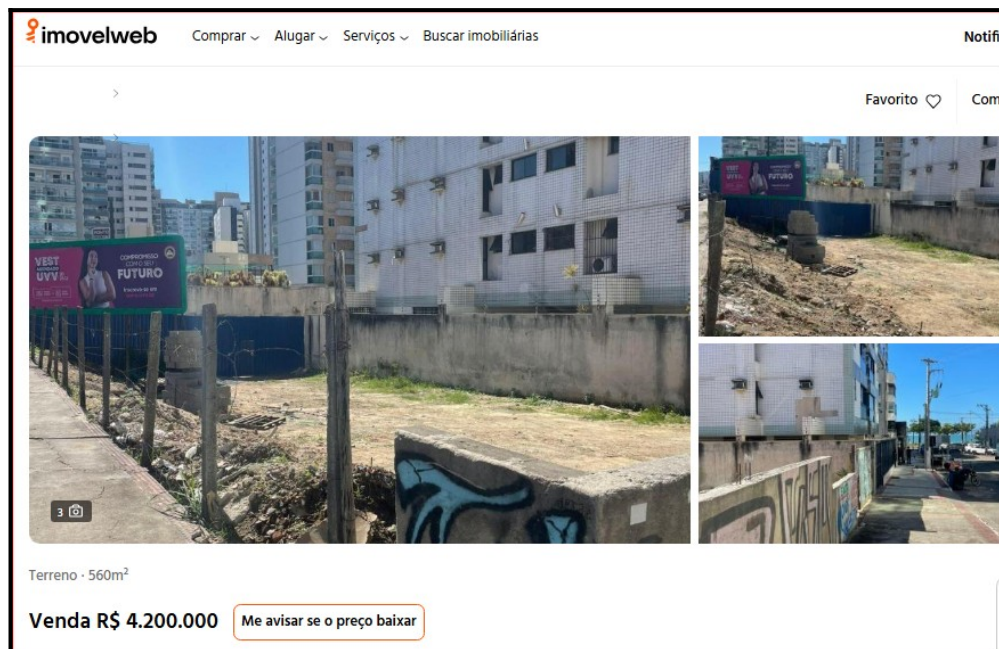


6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 675,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 2.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.703,70/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

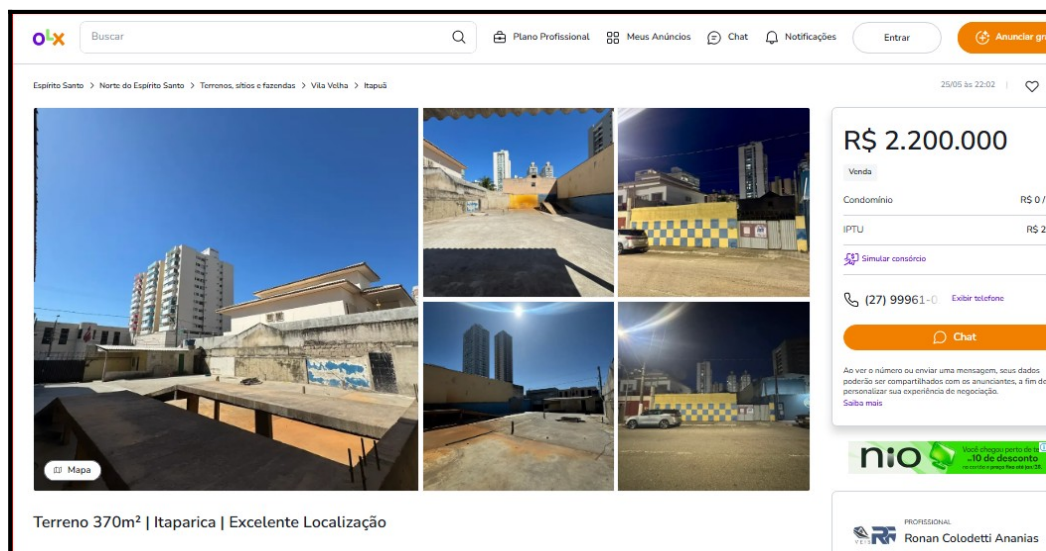


6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 560,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 4.200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$

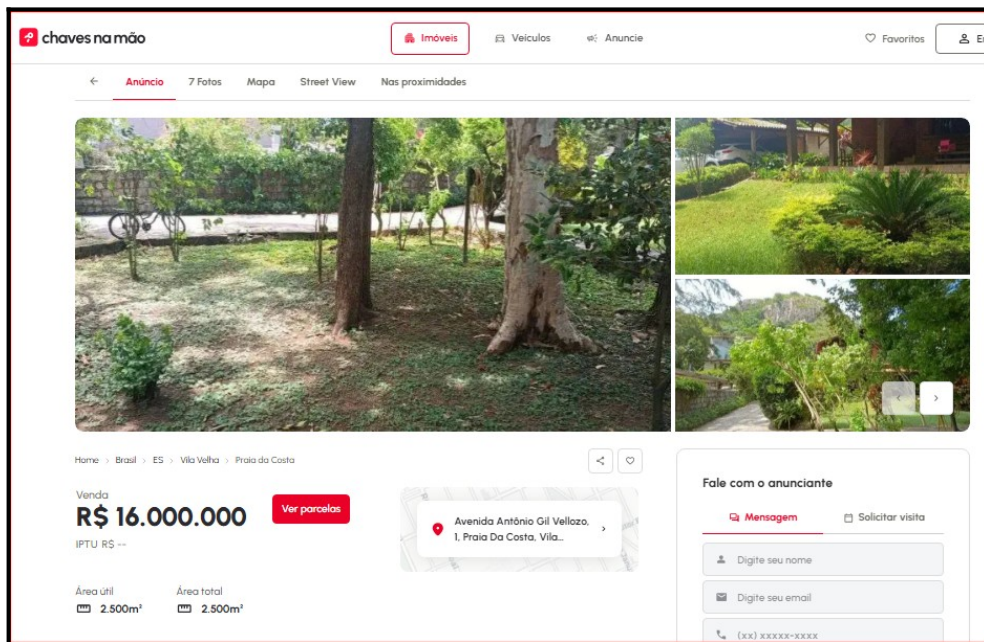
7.500,00/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 370,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 2.200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 5.945,95/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 2.500,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 16.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 6.400,00/m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor /m <sup>2</sup>

6.1	516	R\$ 10.000.000,00	R\$ 19.379,84
6.2	231	R\$ 600.000,00	R\$ 2.597,40
6.3	348	R\$ 2.070.000,00	R\$ 5.948,28
6.4	675	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.703,70
6.5	560	R\$ 4.200.000,00	R\$ 7.500,00
6.6	370	R\$ 2.200.000,00	R\$ 5.945,95
6.7	2500	R\$ 16.000.000,00	R\$ 6.400,00
<b>Valor Médio/m<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 7.353,60</b>

### Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/m<sup>2</sup>) das 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\$ 7.353,60 por m<sup>2</sup>.

### 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 <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor /m <sup>2</sup>
6.2	231	R\$ 600.000,00	R\$ 2.597,40
6.3	348	R\$ 2.070.000,00	R\$ 5.948,28
6.4	675	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.703,70
6.6	370	R\$ 2.200.000,00	R\$ 5.945,95
6.7	2500	R\$ 16.000.000,00	R\$ 6.400,00
6.8	36	R\$ 150.000,00	R\$ 4.166,67
Valor Médio/m <sup>2</sup>			<b>R\$ 4.793,67</b>

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 4.793,67/m<sup>2</sup>**.

## 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\$ 4.314,30/m<sup>2</sup>**.

### 7.3. Valorização da Localização

O imóvel constatado, terreno sem benfeitorias, possui localização privilegiada, apresentando elevado potencial de valorização mercadológica, uma vez que detém testada diretamente voltada para uma das principais vias do bairro, situando-se próximo a grandes empreendimentos e a estabelecimentos comerciais de grande porte e intenso fluxo de veículos e pedestres, o que confere ao terreno elevada visibilidade, acessibilidade e atratividade para futuros investimentos comerciais ou residenciais. Em razão dessa condição diferenciada e considerando que o imóvel avaliado se mostra superior, sob o aspecto locacional, aos imóveis utilizados como amostras de mercado, entende esta Leiloeira Oficial pela necessidade de aplicação de fator específico de valorização no percentual de 20%, de modo a refletir adequadamente sua posição estratégica e atratividade mercadológica perante o mercado imobiliário local.

Assim o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R\$ 5.177,16**.

### 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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 5.177,16 \times 468,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 2.422.910,88$$

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\$ 2.422.910,88 (Dois milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, novecentos e dez reais e oitenta e oito centavos).**

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

**Valor médio estimado: R\$ 2.425.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e vinte e cinco 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 (dezesesseis) 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 junho de 2026.

**Hidirlene Duszeiko**

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária

