



HD LEILÕES

JUCEES Nº 052/2007
JUCERJA Nº 320/2023

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0030402-72.2014.8.08.0035

hidirlene@hdleiloes.com.br



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 0030402-72.2014.8.08.0035 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.

Um terreno localizado na Avenida Atlântica, s/nº., situado na esquina com a Rua Guruça (lateral direita), lateral esquerda com outro imóvel, fundos com a Rua Marlin Azul, quadra 299, bairro Nova Ponta da Fruta, Vila Velha/ES, CEP 29.129-342, cercado com muro e medindo área total de 3.826,50m². Inscrição Municipal nº. 176505-0. Inscrição Imobiliária nº. 03.01.375.0390.000.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 19 dias do mês de maio de 2026, às 9h04min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Avenida atlântica, s/nº, bairro Nova Ponta da Fruta, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°31'29.6"S 40°22'14.0"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

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

constatação, O referido imóvel, apesar de se encontrar aberto no momento da diligência, não possuía qualquer responsável no local. Verificou-se que o imóvel se encontra em uso pela empresa ENGEVIL ENGENHARIA LTDA., aparentemente desde 2025, a qual utiliza a área, desprovida de benfeitorias, para guarda de materiais empregados nas obras públicas que estão sendo executadas na orla do bairro. Constatou-se, ainda, que no local existem apenas benfeitorias removíveis, as quais indicam uso temporário durante a execução das obras, com a presença de contêineres e coberturas improvisadas para guarda de materiais. O imóvel se encontra localizado em via pavimentada e frente para Praia do Sol.

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 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 176505, Insc. Imobiliária nº



03.01.375.0390.000, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES, 15/05/2026, o qual indica área total do terreno de 3.826,50 m².

Registro Fotográfico







5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado em área de caráter predominantemente residencial e balneário, em região litorânea ao sul do município. O entorno é composto, em sua maior parte, por edificações de pequeno porte – casas e imóveis de uso misto –, com presença de pequenos comércios e serviços de apoio voltados aos moradores e veranistas.



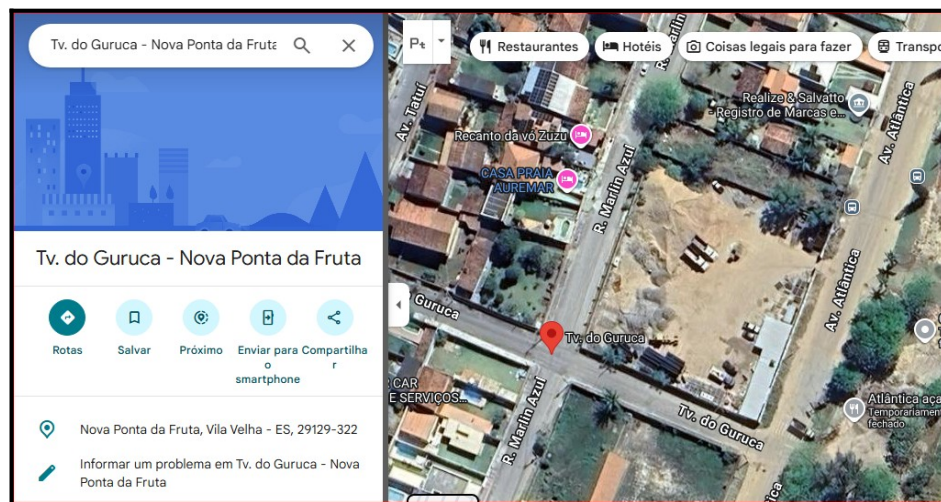
A Avenida Atlântica, logradouro onde se situa a testada principal do terreno, configura eixo viário importante da Nova Ponta da Fruta, correndo paralelo à faixa litorânea e conectando-se a outras vias locais, como a Avenida Marlin Azul e a Avenida Antônio Leite, facilitando o acesso à Rodovia do Sol e às demais praias do litoral de Vila Velha. A Rua Marlin Azul, que confronta os fundos do imóvel, integra essa malha viária de bairro, contribuindo para boa acessibilidade ao lote e evidenciando sua inserção em quadra urbanisticamente definida e servida por vias públicas.

O bairro Nova Ponta da Fruta, onde o imóvel se encontra, apresenta forte vocação turística e de lazer, por estar diretamente vinculado à Praia de Nova Ponta da Fruta, conhecida pela tranquilidade, uso familiar e apelo paisagístico, com mar relativamente calmo e estrutura básica de comércio e serviços para atendimento de moradores e visitantes. A região conta com intervenções recentes e planejadas de reurbanização da orla, incluindo obras de drenagem, calçamento, ciclovias e implantação de equipamentos de lazer em trechos da Avenida Atlântica e adjacências, o que tende a qualificar o espaço público, a mobilidade e a atratividade urbana no entorno do terreno.

No conjunto, o entorno do imóvel pode ser descrito como área urbanizada de baixa densidade, com infraestrutura compatível com bairro litorâneo em processo de valorização, articulando o uso residencial, o uso de veraneio e atividades ligadas ao turismo e ao lazer, em contexto de forte presença da paisagem marítima e de melhoria progressiva das condições urbanísticas da orla de Nova Ponta da Fruta.

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/7VbruSjZVVVSQqyaA>



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.

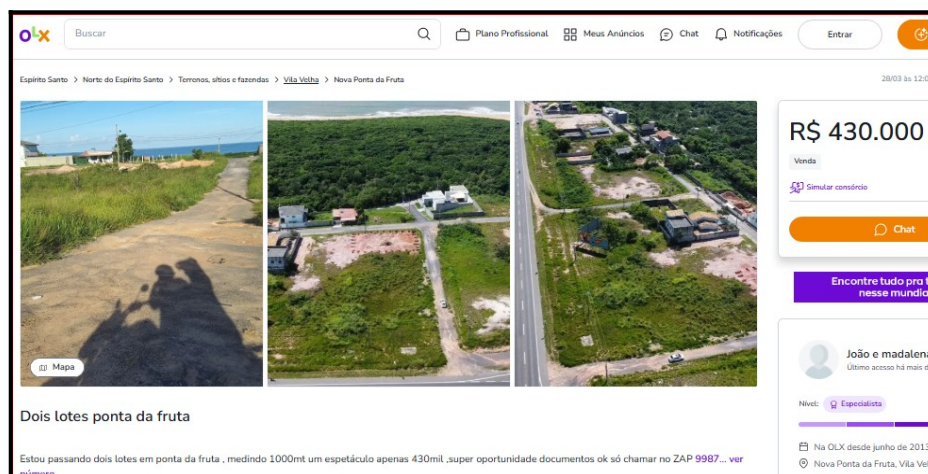
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT - NBR 14.653 - 2.

6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 600,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 416,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

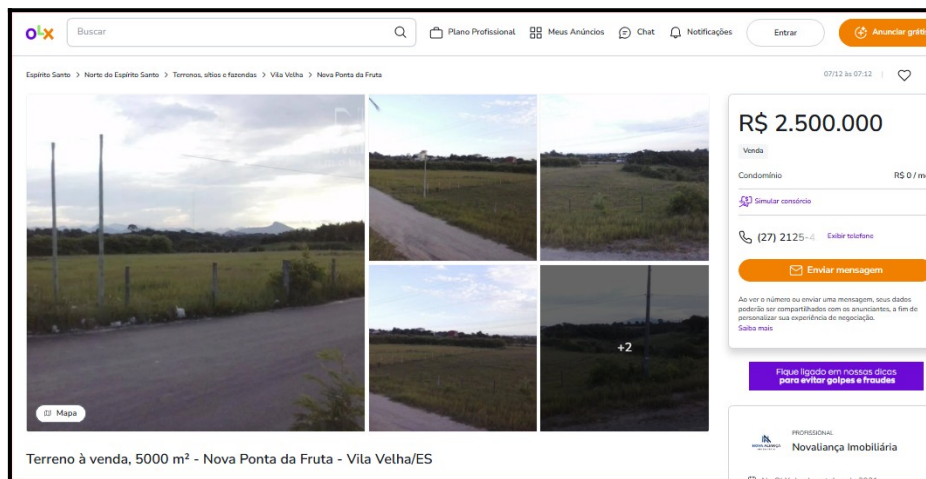


6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1.000,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 430.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 430,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

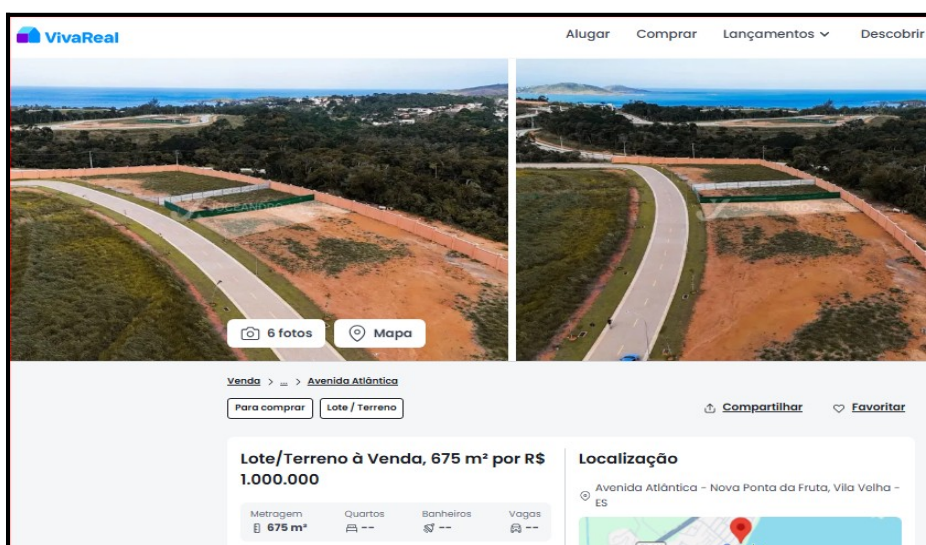


6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de

5.000,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 2.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 500,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

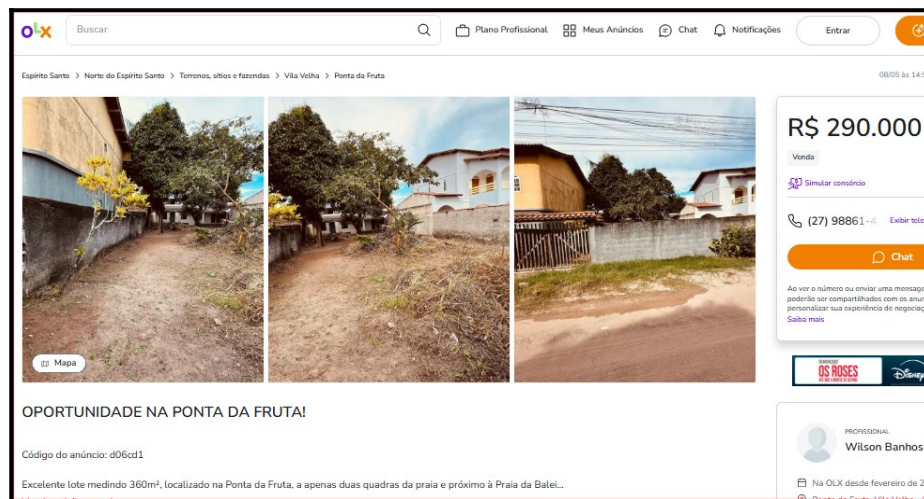


6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 675,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.481,48/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

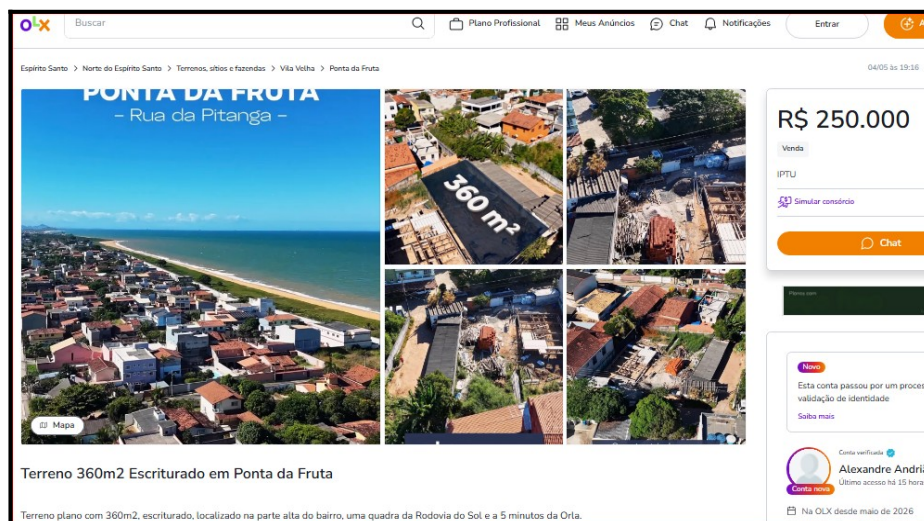


6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 360,00

m², ofertado pelo valor de R\$ 290.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 805,56/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 360,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 694,44/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 720,00

m², ofertado pelo valor de R\$ 800.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.111,11/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	600	R\$ 250.000,00	R\$ 416,67
6.2	1000	R\$ 430.000,00	R\$ 430,00
6.3	5000	R\$ 2.500.000,00	R\$ 500,00
6.4	675	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.481,48
6.5	360	R\$ 290.000,00	R\$ 805,56
6.6	360	R\$ 250.000,00	R\$ 694,44
6.7	720	R\$ 800.000,00	R\$ 1.111,11
Valor Médio/m²			R\$ 777,04

Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/m²) 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\$ 777,04 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
6.5	360	R\$ 290.000,00	R\$ 805,56
Valor Médio/m²			R\$ 805,56

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 805,56/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\$ 725,00/m²**.

7.3. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel constatado possui localização privilegiada, apresentando elevado potencial de valorização, uma vez que se encontra em via estrutural de frente ao mar, com testada voltada diretamente à faixa litorânea e próxima à infraestrutura de lazer e serviços da orla de Nova Ponta da Fruta, em Vila Velha/ES. O posicionamento frente-mar, aliado à boa infraestrutura viária, à

proximidade de equipamentos de lazer e ao caráter turístico-recreativo da região, confere ao imóvel condição superior em termos de localização em relação à maioria dos imóveis utilizados como amostra de mercado, mesmo que alguns deles também se situem próximo ou voltados à praia.

Em razão dessa condição diferenciada, e considerando que o imóvel avaliado se mostra superior, sob o aspecto locacional, aos demais imóveis utilizados como comparáveis, 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, sua maior atratividade mercadológica e a escassez típica de terrenos em faixa litorânea.

A utilização desse fator de ajuste de localização está em conformidade com a orientação da NBR 14653-2, que prevê a aplicação de fatores de localização para diferenciar o valor de imóveis que possuem condições de posição, vizinhança, acesso e uso superior ou inferior em relação aos comparáveis, de forma a expressar, de maneira justa e objetiva, o valor de mercado.

Assim, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada é ajustado em razão desse fator de localização.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 870,00/m²**.

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:

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 870,00 × 3.826,50m²

Valor do Imóvel = R\$ 3.329.055,00

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\$ 3.329.055,00 (Três milhões, trezentos e vinte e nove mil e cinquenta e cinco reais.).

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

Valor médio estimado: R\$ 3.330.000,00 (Três milhões, trezentos e trinta 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 18 (dezoito) 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

