

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5005056-48.2023.4.02.5005



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Federal de Colatina/ES, nos autos do processo nº 5005056-48.2023.4.02.5005 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.

Apartamento de nº. 1.102, localizado no 11º (décimo primeiro pavimento) (7º tipo) do Edifício “Mont Blanc Residence” (residencial), situado na Rua Otávio Manhães de Andrade, nº. 127, Centro, Guarapari/ES, contendo uma sala de estar/jantar, uma varanda, um banheiro, um quarto, duas suítes, uma circulação, uma cozinha e uma área de serviço, área útil de 76,82m² e área comum de 52,47m² e mais 24,00m² de duas vagas de garagem acessórias de nºs. 53 e 54, localizadas no 4º (quarto) pavimento (pilotis/3º garagem), perfazendo a área real total de 153,29m² e a correspondente fração ideal de 0,0266807, desmembrada de uma área de terreno constituída pelos lotes de nºs.67 e 68, da quadra de nº. 04, integrante do loteamento denominado "Morro do Céu", na Cidade e Comarca de Guarapari/ES, com a área total de 588,00m². Imóvel matriculado sob o nº. 63.484 no Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 19 dias do mês de maio de 2026, às 15h20min, no município de Guarapari/ES, no imóvel situado à Rua Otavio Manhães de Andrade, nº 127, apto nº 1.102, Edifício Mont Blanc Residence, bairro Centro, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}40'28.3''S$ $40^{\circ}30'05.2''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, no momento foi atendida pela Sra. Maria Jose, porteira do edifício, que após ciência do conteúdo do mandado entrou em contato com a administradora a Sra. Rosa Maria Teixeira, contato 27 99605-2188, que solicitou o envio da solicitação de débitos condominiais via WhatsApp, o qual foi feito no dia 20/06/2026 às 12h30min, a mesma informou que o referido imóvel se encontra ocupado e que fica localizado de frente para via principal, sendo assim foi realizado o registro fotográfico externo do edifício.

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.

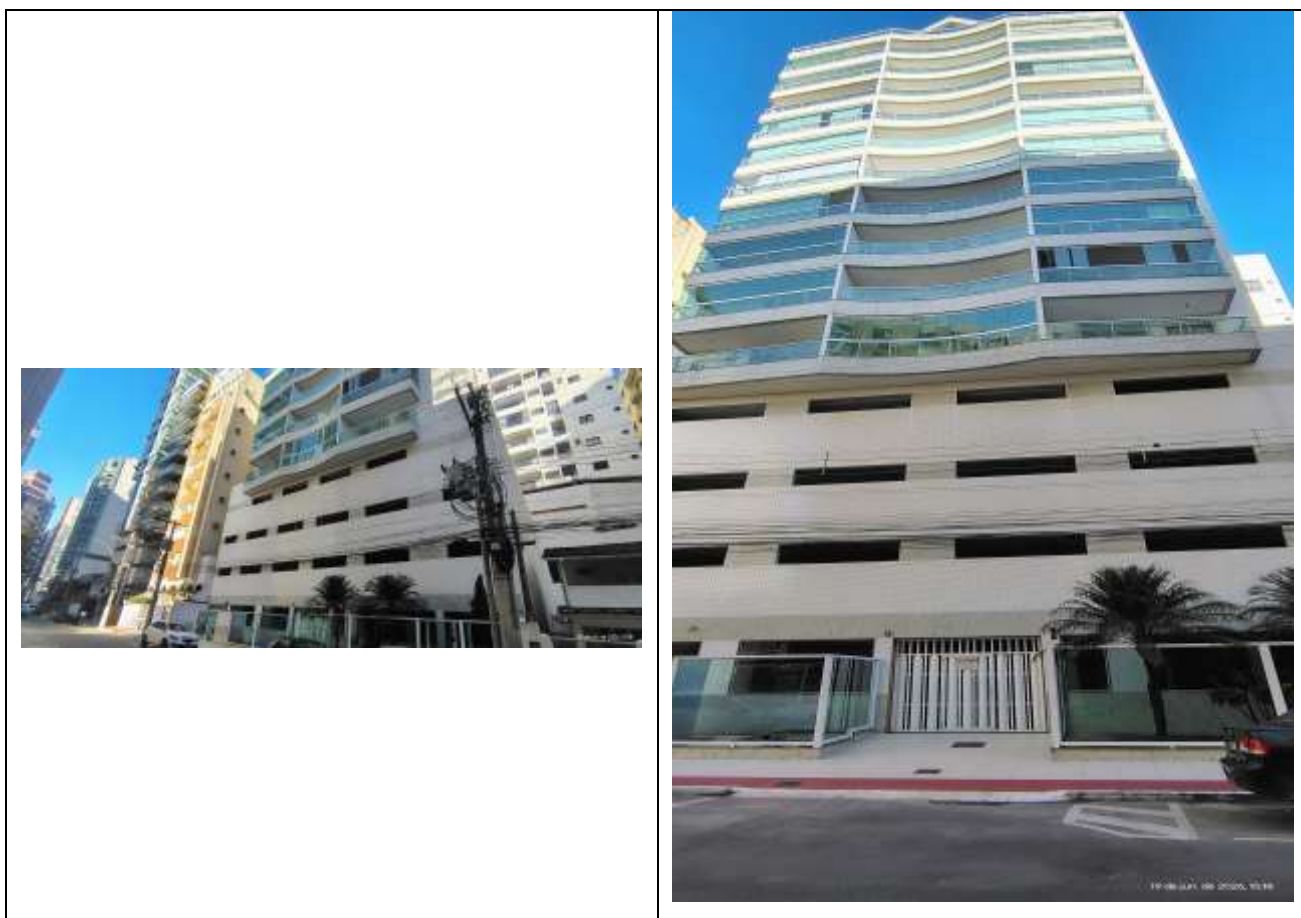
Dessa forma, a utilização do espelho cadastral foi imprescindível para a determinação da área do imóvel. Eventuais divergências entre as medidas

registradas no espelho cadastral e as medidas reais são de responsabilidade do adquirente, devendo ser tratadas junto ao setor de Cadastro Imobiliário do município. Observasse que o espelho cadastral do referido imóvel não faz distinção da área privativa com a área comum, sendo levado em consideração para fins de avaliação a área privativa do referido imóvel informada na matrícula imobiliária.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações constantes no referido Espelho Cadastral nº 260560, Insc. Imobiliária nº 01.01.086.0045.020, emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Guarapari/ES, 19/06/2026, o qual indica área total do terreno de 15,68m² sendo área proporcional e área construída total de 153,29m², sendo a área privativa/útil de 76,82m².

Registro Fotográfico





5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

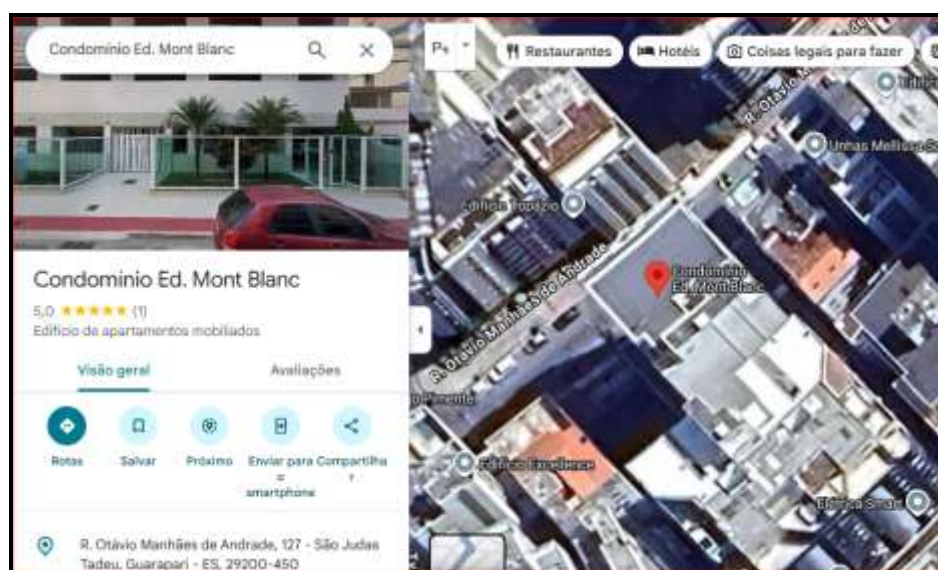
O imóvel situa-se em área urbana consolidada, no Centro de Guarapari/ES, em região de forte adensamento construtivo e vocação predominantemente residencial, com presença de edifícios verticais, comércio diversificado, serviços essenciais e boa oferta de infraestrutura urbana. O entorno imediato é caracterizado por vias pavimentadas, fácil acessibilidade e proximidade com estabelecimentos comerciais, instituições de serviço e equipamentos urbanos, o que confere ao imóvel boa inserção no tecido central da cidade e elevada atratividade sob o aspecto locacional. A região apresenta dinâmica intensa de circulação de pessoas e veículos, refletindo a centralidade do bairro e a conveniência de estar próxima a



diferentes atividades cotidianas, sem prejuízo do caráter residencial do empreendimento.

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/WXjud8Yo1ADnT8Me6>



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 no mesmo edifício do bem penhorado, com área de 80,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 780.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9.750,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



NOVA 27

Todas as categorias Imóveis à venda Imóveis para alugar Contato Sobre nós Lançamentos Notícias

Início > Apartamentos à venda > Guarapari/ES > Centro > Rua Otávio Manhães de Andrade > Apartamento em Centro, Guarapari-ES por R\$ 780.000

Código 257

Compartilhe

Edifício Mont Blanc 2 quartos sendo 2 suítes com 80m² no Centro de Guarapari

Rua Otávio Manhães de Andrade, 127 - Centro, Guarapari-ES

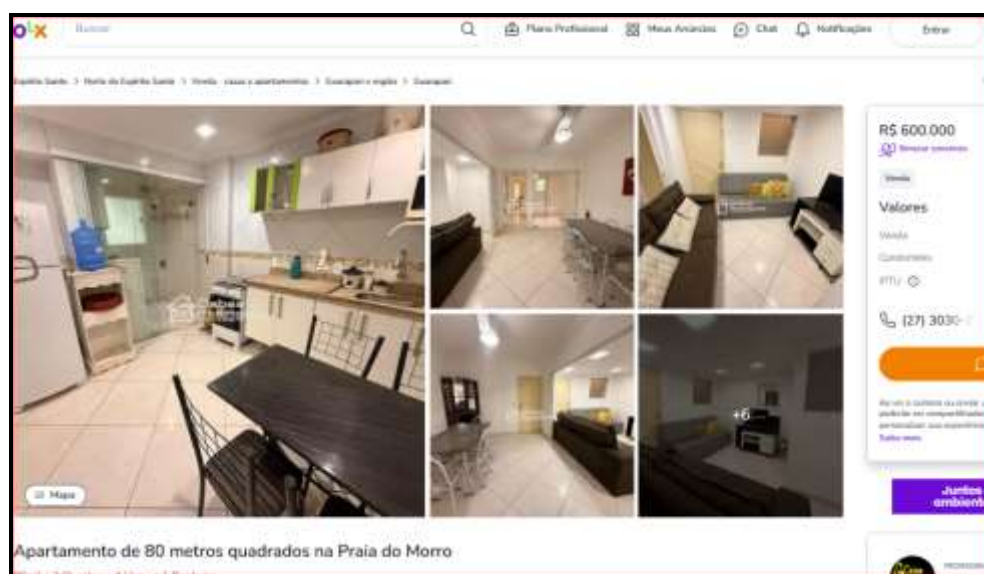
Comprar
R\$ 780.000

Condomínio

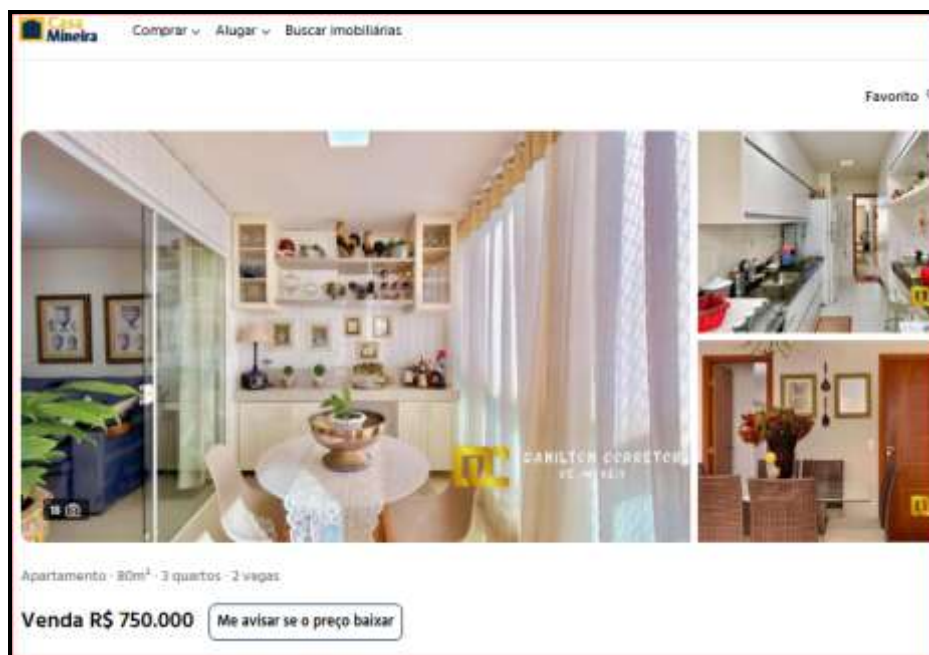
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 85,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 650.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 7.647,06/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



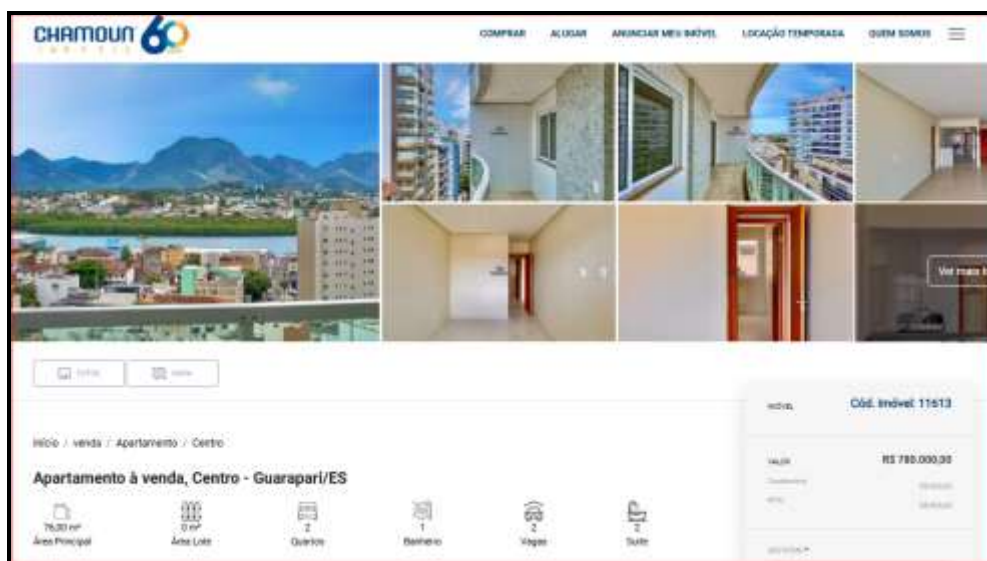
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 80,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 600.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 7.500,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



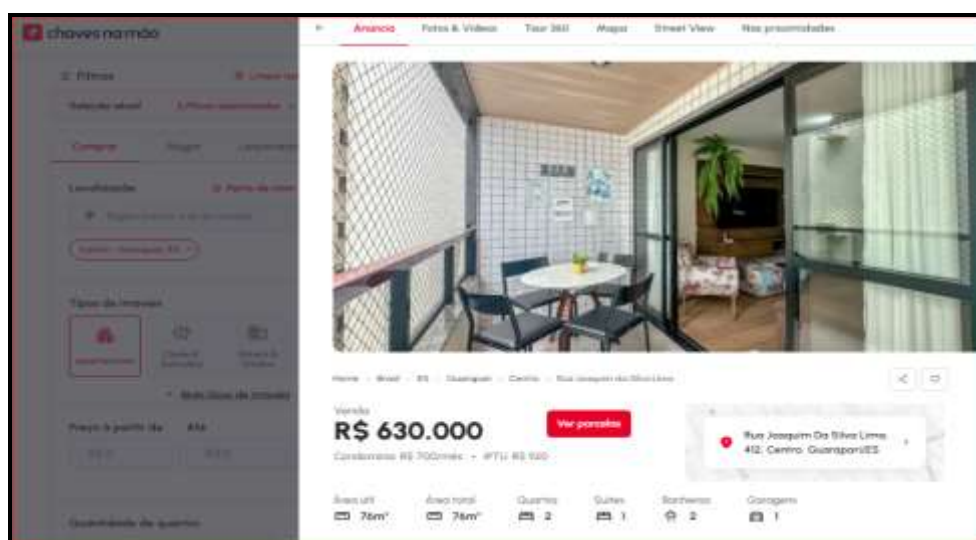
6.4 Imóvel a venda no mesmo edifício do bem penhorado, com área de 80,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 750.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9.375,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



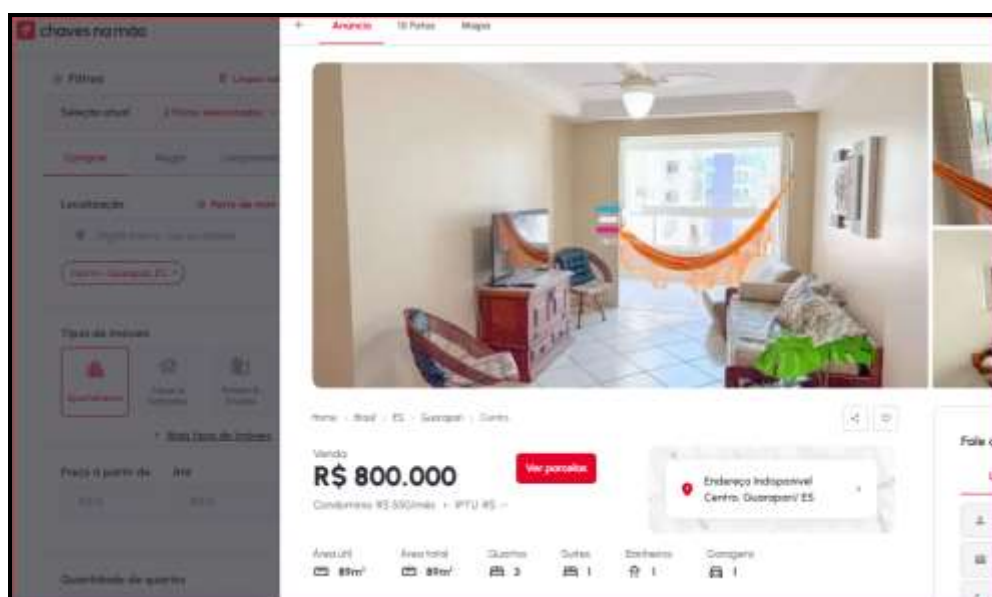
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 76,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 780.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10.263,16/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



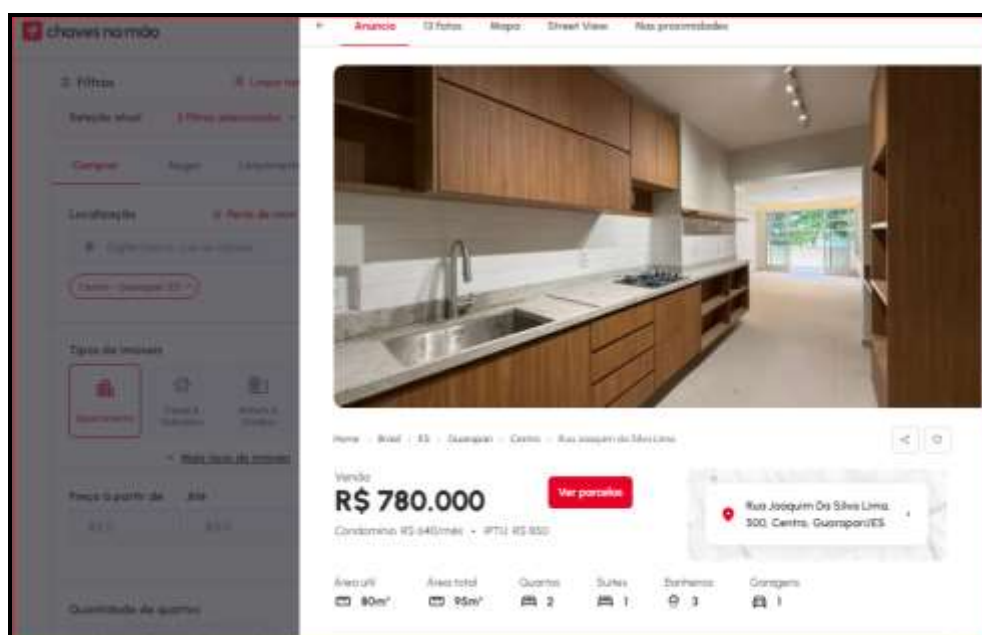
6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 76,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 630.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 8.289,47/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



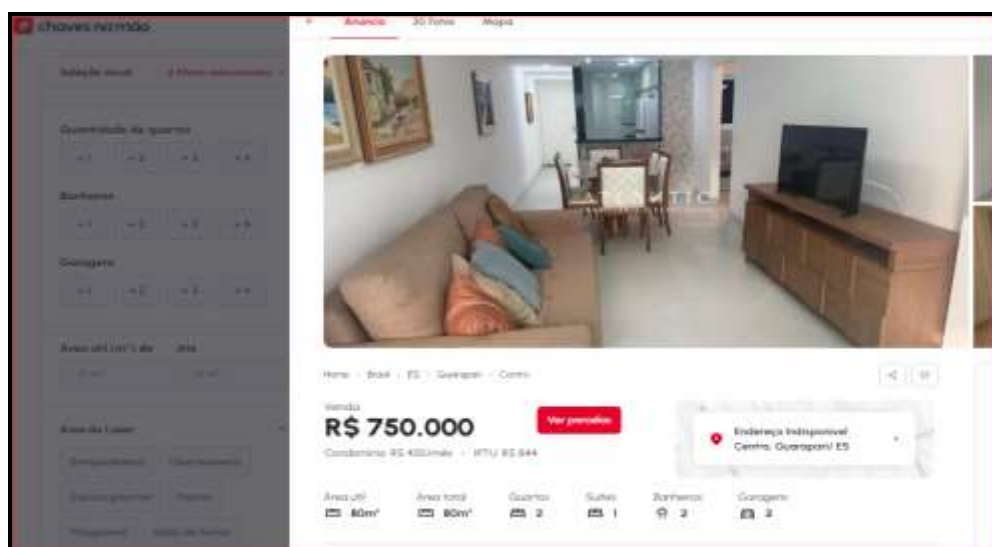
6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 89,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 800.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 8.988,76/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



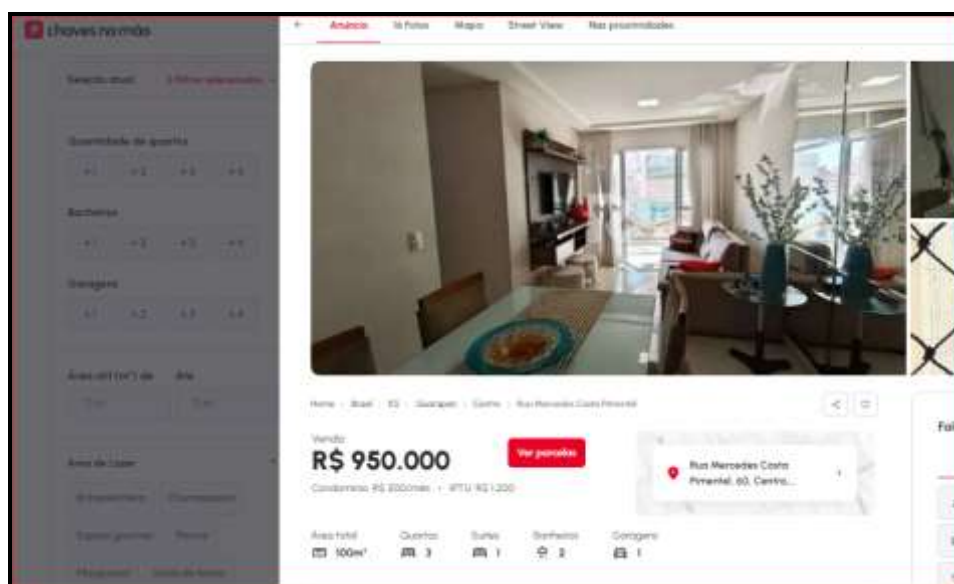
6.8 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 80,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 780.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9.750,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.9 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 80,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 750.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9.375,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.10 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 100,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 950.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 9.500,00/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	80	R\$ 780.000,00	R\$ 9.750,00
6.2	85	R\$ 650.000,00	R\$ 7.647,06
6.3	80	R\$ 600.000,00	R\$ 7.500,00
6.4	80	R\$ 750.000,00	R\$ 9.375,00
6.5	76	R\$ 780.000,00	R\$ 10.263,16
6.6	76	R\$ 630.000,00	R\$ 8.289,47
6.7	89	R\$ 800.000,00	R\$ 8.988,76
6.8	80	R\$ 780.000,00	R\$ 9.750,00
6.9	80	R\$ 750.000,00	R\$ 9.375,00
6.10	100	R\$ 950.000,00	R\$ 9.500,00
Valor Médio/m ²			R\$ 9.043,85

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 10$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 9.043,85 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	80	R\$ 780.000,00	R\$ 9.750,00
6.4	80	R\$ 750.000,00	R\$ 9.375,00
6.6	76	R\$ 630.000,00	R\$ 8.289,47
6.7	89	R\$ 800.000,00	R\$ 8.988,76
6.8	80	R\$ 780.000,00	R\$ 9.750,00
6.9	80	R\$ 750.000,00	R\$ 9.375,00
6.10	100	R\$ 950.000,00	R\$ 9.500,00
Valor Médio/m ²			R\$ 9.289,75

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 9.289,75/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\$ 8.360,78/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 8.360,78 \times 76,82\text{m}^2 \text{ (área útil)}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 642.275,12$$

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\$ 642.275,12 (Seiscentos e quarenta e dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e doze centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 643.000,00 (Seiscentos e quarenta e três 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 17 (dezessete) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 20 de junho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária