

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0000390-22.2005.4.02.5005



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0000390-22.2005.4.02.5005 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.

Lote de terreno nº. 11, da quadra nº. 16, situado no Loteamento denominado Marbella, no distrito de Nova Almeida, Município da Serra/ES, com área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua Espanha, mede 12,00m, pelos fundos com o lote nº. 10, mede 12,00m; lado direito com o lote nº. 13, mede 30,00m, e pelo lado esquerdo com o lote nº. 09, mede 30,00m. Inscrição Fiscal nº. 2-027.568-68. Inscrição Imobiliária nº. 002.2.065.0232.001. Imóvel matriculado sob o nº. 21.185 no Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Serra/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 22 dias do mês de maio de 2026, às 11h35min, no município de Serra/ES, no imóvel situado à Rua Espanha, nº 11, loteamento Marbella, bairro Nova Almeida, com localização geográfica aproximada nas

coordenadas [20°03'59.8"S 40°11'03.1"W](#), em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para realizar a constatação, sendo recebida pelo atual ocupante, o Sr. Wollmer Charles Barbatto. Cientificado do conteúdo do mandado, este recebeu a contrafé na condição de terceiro interessado e autorizou o registro fotográfico do imóvel. Informou que adquiriu o bem em outubro de 2011, tendo iniciado a construção em novembro daquele ano e concluído a obra em abril de 2012. Na oportunidade, apresentou para verificação visual o contrato de compra e venda e a certidão de ônus do imóvel. Diante de tais circunstâncias, o Sr. Wollmer foi orientado a juntar a referida documentação aos autos. Em tempo informo de que o referido imóvel possui uma piscina de aproximadamente 15m² e uma área com churrasqueira e um banheiro próximo a piscina, esta área de convência foi construída apoiada no muro, com cerca de 25,00m² conforme informado na vistoria.

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.

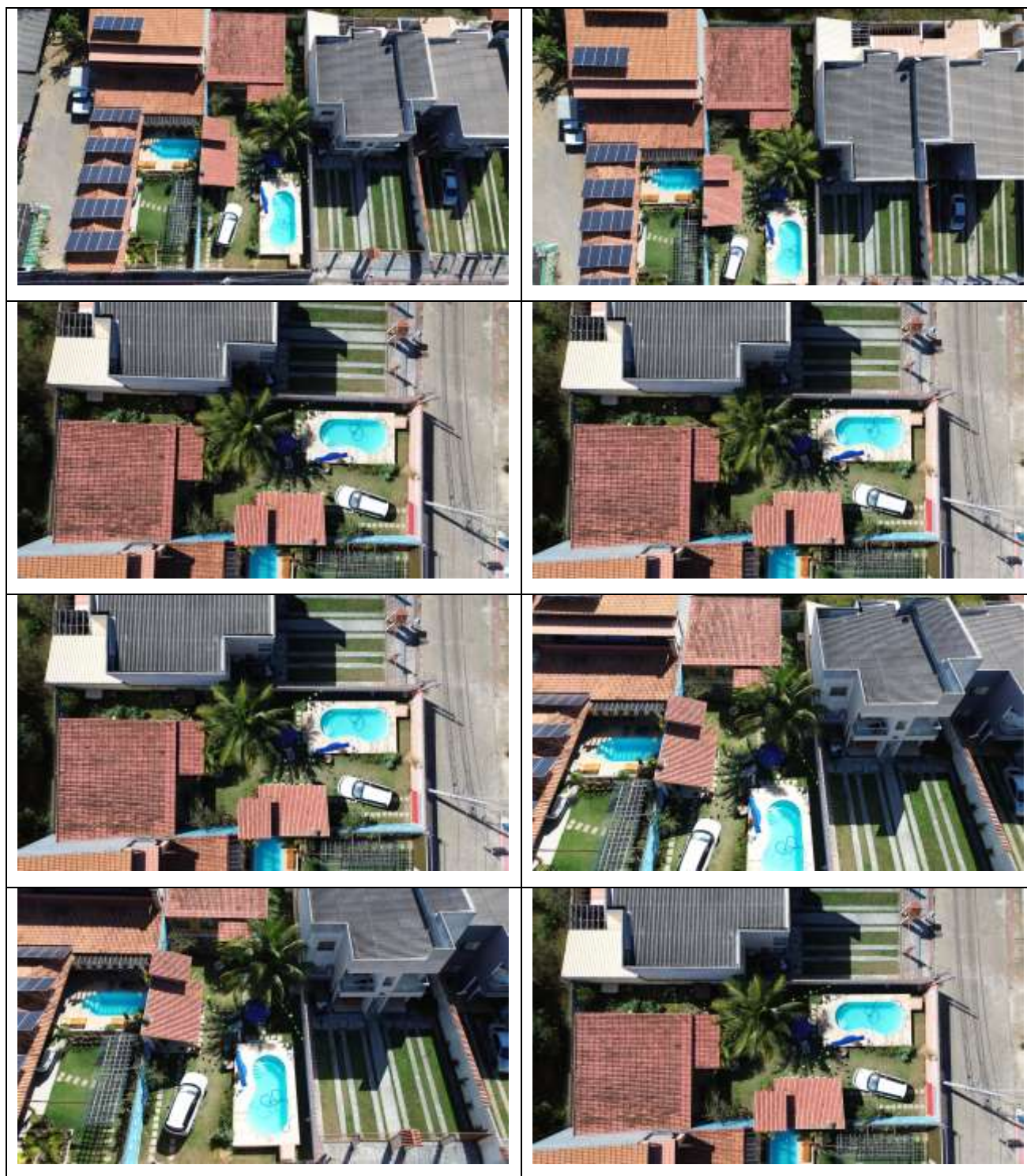
Ressalto que, durante a diligência de constatação, verificou-se in loco a existência de uma piscina com cerca de 15,00m² de área, bem como de uma área de convivência contendo churrasqueira e banheiro social com aproximadamente 25,00m². Ambas as edificações se encontram em bom estado de uso e conservação, tendo sido consideradas na avaliação do referido imóvel.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações constantes no referido Espelho Cadastral nº 2756868, Insc. Imobiliária nº 002.2.065.0232.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Serra/ES, 29/05/2026, o qual indica área total do terreno de 360,00 m² e área construída de 63,33m² e as benfeitorias verificadas durante diligência de constatação.

Registro Fotográfico









5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em área de loteamento residencial planejado, de perfil predominantemente de alto padrão, com imóveis de luxo, casas grandes e edificações voltadas para moradia e casa de praia. O entorno é caracterizado por ruas arborizadas, tranquilas e com fluxo residencial, com predominância de residências de médio e alto padrão, muitas delas com piscina, áreas de lazer e acabamento diferenciado. A região apresenta vocação para uso misto residencial e turístico, com oportunidades de locação de temporada, combinando qualidade de vida e acesso a praias próximas do litoral norte da Serra. O bairro Nova Almeida está localizado em área consolidada, com infraestrutura urbana básica (pavimentação, iluminação, água, energia) e com facilidade de acesso a serviços, comércio local e vias de ligação para outros bairros e para o centro de Serra.

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/8pjTfzd14WZLs2YQ9>



6. PESQUISA DE MERCADO

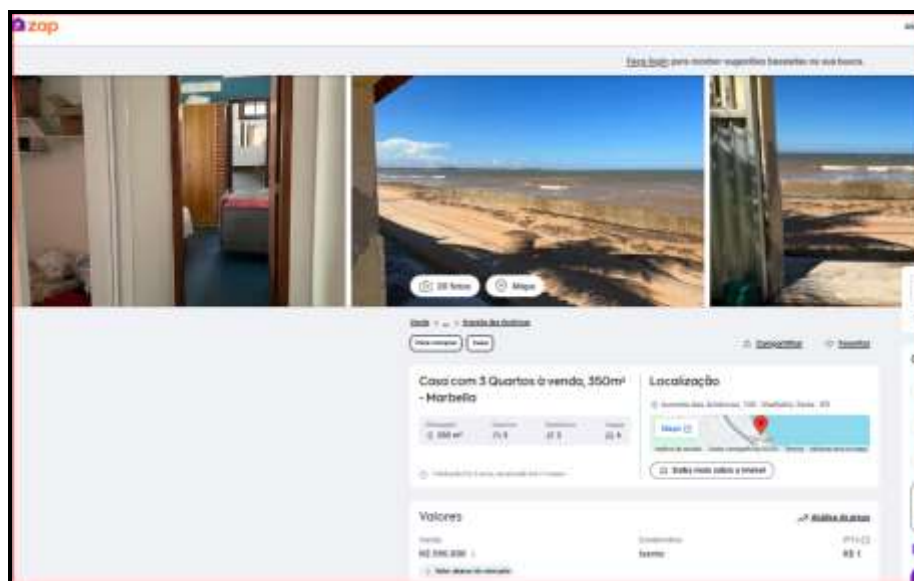
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

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.

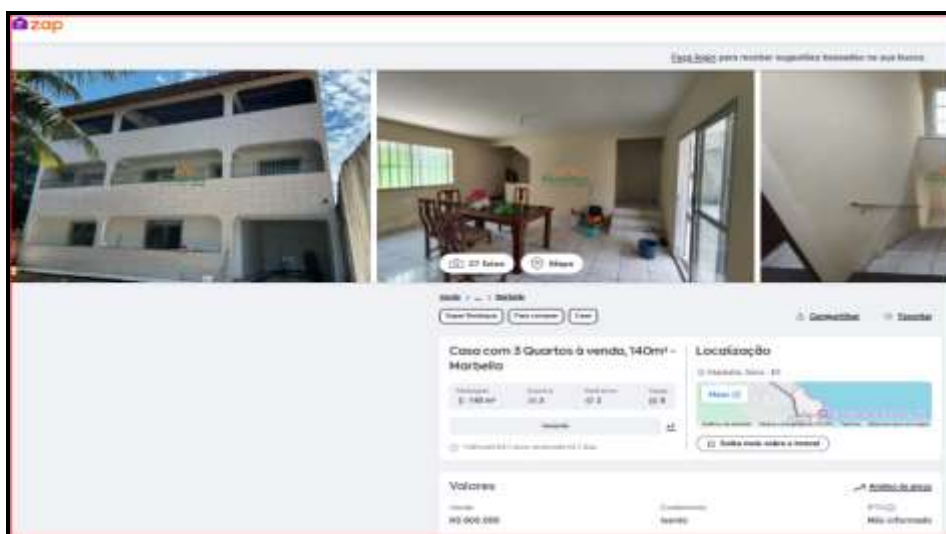


6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 350,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 590.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.685,71/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 140,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 600.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.285,71/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 205,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 420.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 2.048,78/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



mgf imóveis
MINHA CONTA

MGF Imóveis > Casa > Serra > Marbella > Avenida Das Américas

16 Fotos (12)

PREÇO
R\$ 420.000

Veja os Tutoriais em Vídeo
 Suporte para workshops, Tutoriais em vídeo, biblioteca técnica, **economia**, **tempo**
 Vales Serviço

Ver Mais >

Vendo Casa com 3 Quartos em Marbella
 Avenida Das Américas, Marbella, Serra - ES

Casa à venda
 Cód. 299208837 - Atualizado há 27 dias

3 Dormitórios (Sendo 1 suíte) 3 Banheiros

mgf imóveis

O imóvel "Vendo casa com 3 quartos em marbella" possui 3 dormitórios, 1 suíte, 3 banheiros, 3 vagas na garagem, venda por R\$420.000, 900m² de área, churrasqueira, piscina, área de serviço e está localizado em Avenida Das Américas, Marbella, Serra.

- (27)99699-8881

Vendo casa de praia em MARBELLA

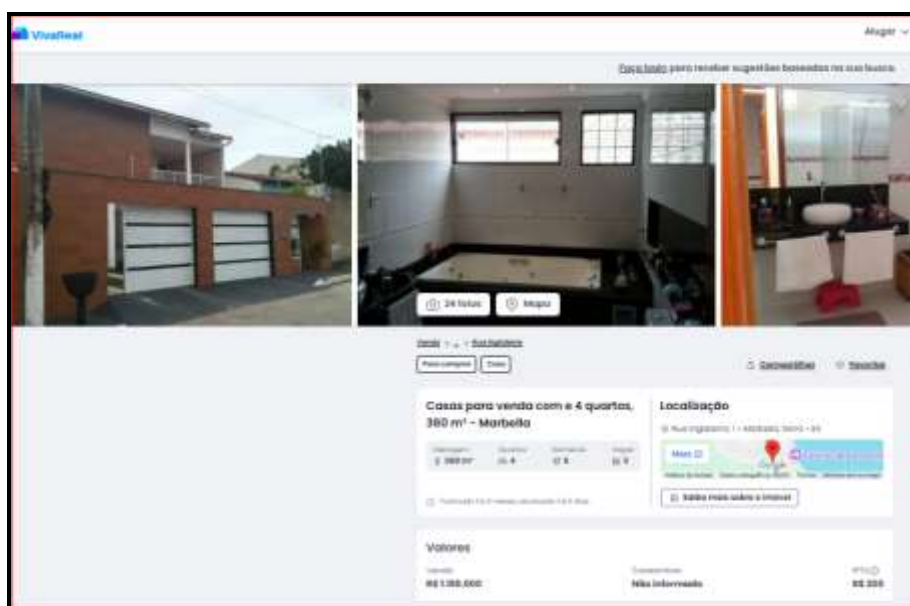
205, m2 de área construída, total de área 900 m2 03 Quartos sendo 01 Suíte, Sala Ampla para 02 ambientes, 01 Varanda externa, Wc Social, Cozinha Americana, Área de Serviço externa, Quintal, 03 Vagas de Garagem, Piscina, Área Gourmet c/Churrasqueira.

Valor da venda R\$ 420.000

6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 134,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 380.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 2.835,82/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\$ 1.190.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.305,56/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	350	R\$ 590.000,00	R\$ 1.685,71
6.2	140	R\$ 600.000,00	R\$ 4.285,71
6.3	205	R\$ 420.000,00	R\$ 2.048,78
6.4	134	R\$ 380.000,00	R\$ 2.835,82
6.5	360	R\$ 1.190.000,00	R\$ 3.305,56
Valor Médio/m ²			R\$ 2.832,32

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 5$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 2.832,32 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
6.4	134	R\$ 380.000,00	R\$ 2.835,82
Valor Médio/m ²			R\$ 2.835,82

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 2.835,82/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\$ 2.552,24/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 bairro de valorização crescente, próximo a grandes construções imobiliárias, a cerca de 5 minutos da Praia de Marbella e do bairro de Nova Almeida. A região está recebendo vários empreendimentos imobiliários o que eleva a valorização imobiliária na região.

Em razão dessa condição diferenciada, e considerando que o imóvel avaliado se mostra superior, sob o aspecto locacional, aos imóveis utilizados como amostra de mercado, entende esta Leiloeira Oficial pela necessidade de aplicação de fator específico de valorização, no percentual de 15%, de modo a refletir adequadamente sua posição estratégica e atratividade mercadológica.

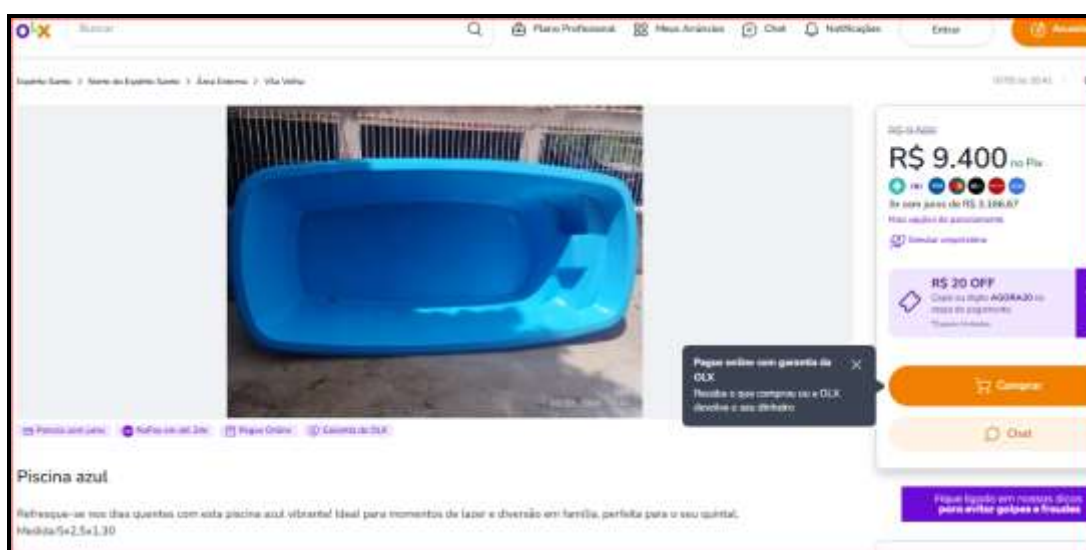
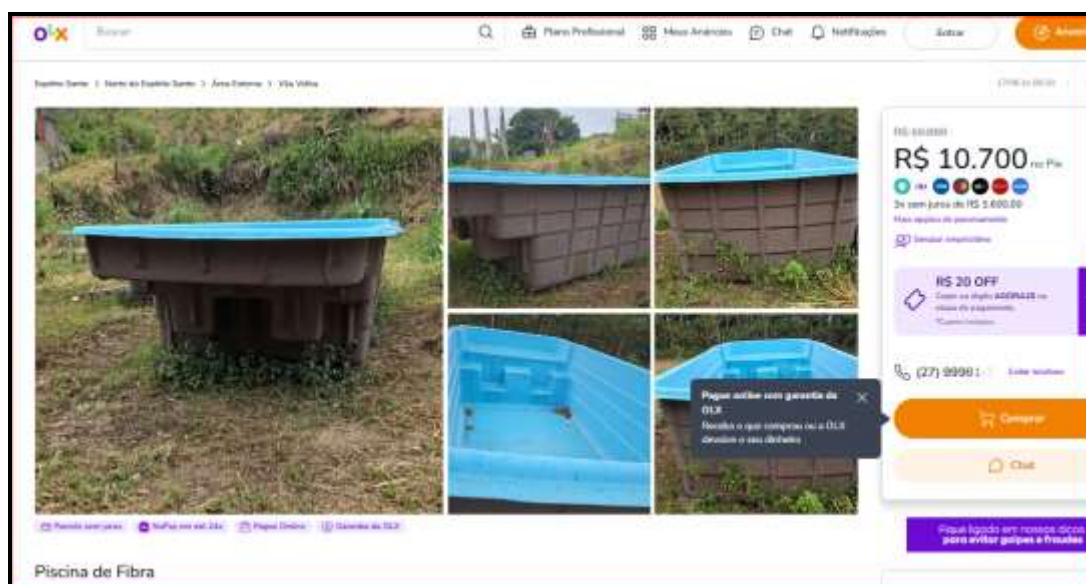
Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R\$ 2.935,08/m²**.

7.4. Valorização devido a acessórios

Registre-se, ainda, que o imóvel avaliado dispõe de piscina executada em alvenaria e fibra, com área aproximada de 13,00 m², integrada à benfeitoria existente e em condições satisfatórias de uso. Tal elemento representa acréscimo funcional e de conforto à unidade, conferindo-lhe maior atratividade

mercadológica quando comparada a imóveis congêneres desprovidos desse diferencial.

Considerando o padrão construtivo do conjunto, a utilidade proporcionada pela benfeitoria e o reflexo normalmente observado sobre o valor de mercado em razão da existência de piscina, entende-se tecnicamente justificada a inclusão de acréscimo estimado de R\$ 17.000,00 ao resultado final da avaliação, a título de valorização específica decorrente dessa característica.



7.5. 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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 2.935,08 \times 88,33\text{m}^2$$

$$\text{Area total do Imóvel} = 63,33\text{m}^2 \text{ residência} + 25,00\text{m}^2 \text{ Area convivência}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 259.255,62$$

$$\text{Valor do Acessório (piscina)} = \text{R\$ } 17.000,00$$

$$\text{Valor do Final do Imóvel} = \text{Valor do Imóvel} + \text{Valor do Acessório}$$

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 276.255,62$$

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\$ 276.255,62 (Duzentos e setenta e seis mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e dois centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta 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, 22 de junho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária