

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0001544-40.2012.4.02.5002



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0001544-40.2012.4.02.5002 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.

Parte ideal correspondente a 50% do Lote de terreno sob o nº. 01 (um), da quadra "Eo", medindo 10,00m (dez metros) de frente, 24,50m (vinte e quatro metros e cinquenta centímetros) de fundos, 27,00m (vinte e sete metros) do lado direito e 37,50m (trinta e sete metros e cinquenta centímetros) do lado esquerdo, totalizando 512,25m² (quinhentos e doze metros e vinte e cinco decímetros quadrados), confrontando pela frente com a Rua Projetada 32, fundos com os lotes nºs. 02, 04 e 06, lado direito com o lote nº. 03 e lado esquerdo com a escadaria pública, situado na Rua Projetada 32, Bairro Abelardo Ferreira Machado II, na Cidade de Cachoeiro de Itapemirim/ES. Inscrição Municipal nº. 39245. Imóvel matriculado sob o nº. 849 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES. **OBS.:** Terreno não edificado, com a frente nivelada com a Rua Irene Lima Menegazzi, nº. 19 a 21, bairro Abelardo Machado, Cachoeiro de Itapemirim/ES. A outra parte do imóvel (fundos) é formada por um barranco e

terreno em aclave, composto por vegetação rasteira e árvores de pequeno porte.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 18 dias do mês de junho de 2026, às 10h25min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à Rua Irene Lima Menegazzi, nº 19, bairro Abelardo Machado, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°50'12.9"S 41°06'36.5"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porém não havia nenhum responsável no local, sendo assim foi realizado o registro fotográfico do referido imóvel.

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 na referida Ficha de Cadastro do Imóvel nº 01.04.256.0247.000, Insc. Imobiliária Municipal reduzida nº 39.245, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim/ES, 15/06/2026, o qual indica área total do terreno de 512,00 m² sem indicação de benfeitorias.

Registro Fotográfico





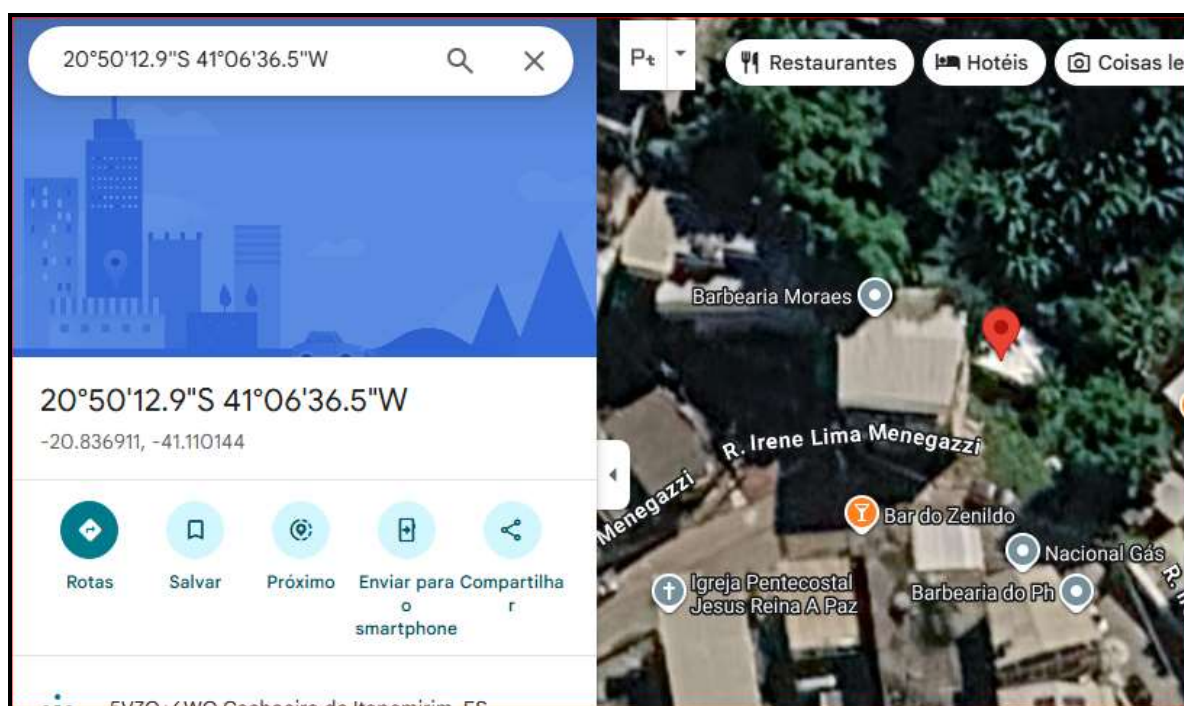
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em região predominantemente residencial de casas, com perfil de bairro tranquilo e de uso essencialmente habitacional. O entorno caracteriza-se por edificações de baixa densidade, com predominância de residências unifamiliares e ruas de fluxo local, típicas de áreas residenciais consolidadas. A região apresenta infraestrutura urbana básica, com pavimentação, iluminação pública, abastecimento de água, energia elétrica e redes de saneamento, além de acesso a serviços e comércio do bairro e de áreas centrais de Cachoeiro de Itapemirim. O bairro Abelardo Ferreira Machado é conhecido por oferecer tranquilidade e qualidade de vida. A localização permite fácil acesso a vias principais do município, facilitando o deslocamento para outras regiões da cidade,



como o centro, bairros comerciais e áreas de serviços 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/RvGN2pMK1FThmWCb9>



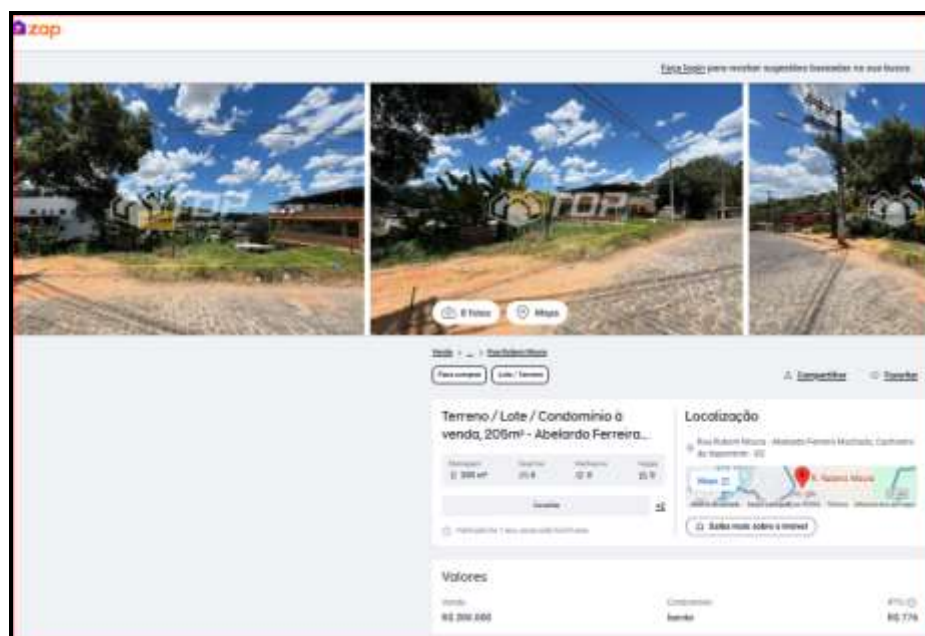
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

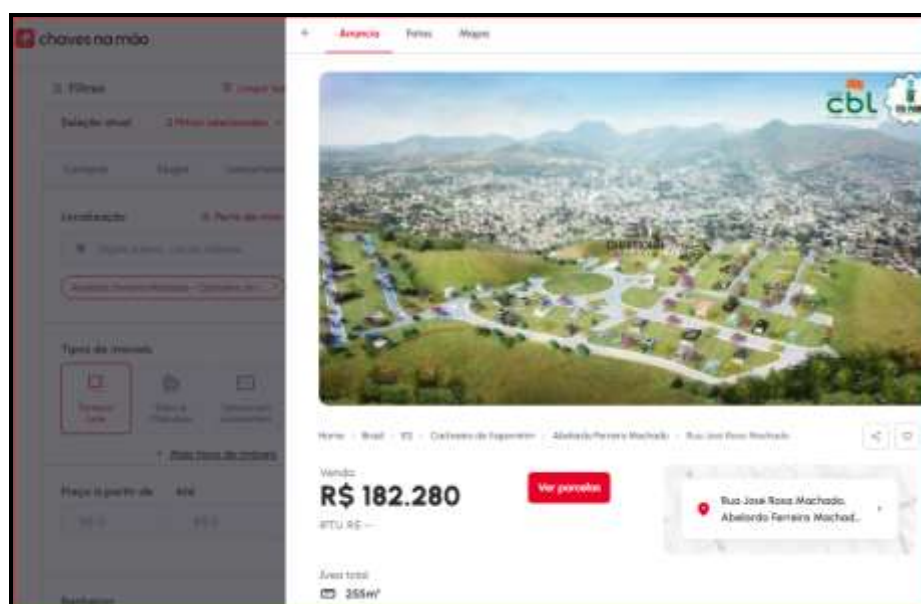
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

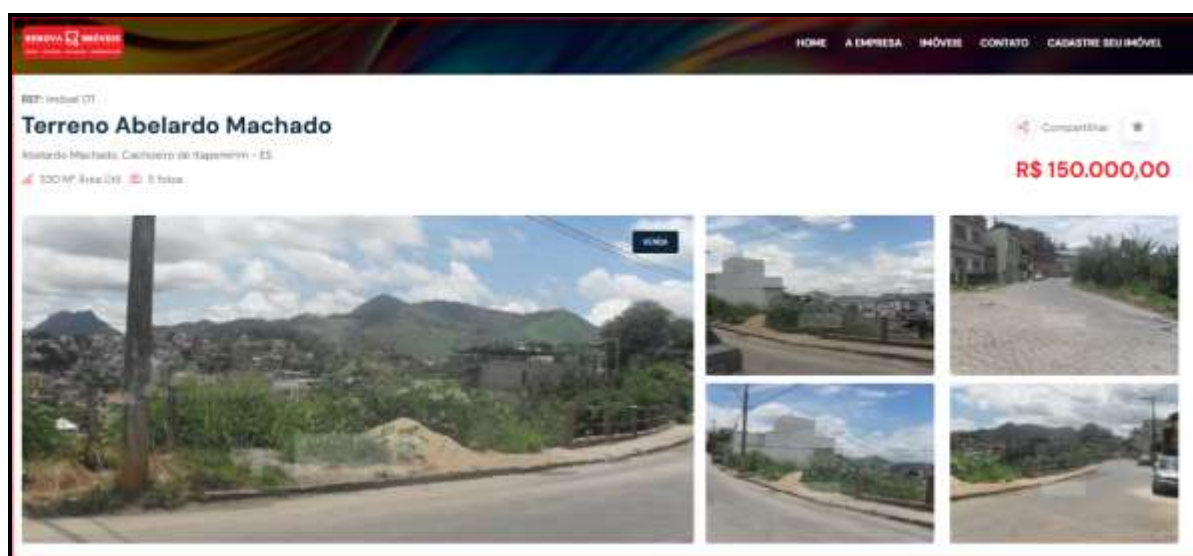
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 205,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 975,61/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 255,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 182.280,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 714,82/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 330,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 454,55/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	205	R\$ 200.000,00	R\$ 975,61
6.2	255	R\$ 182.280,00	R\$ 714,82
6.3	330	R\$ 150.000,00	R\$ 454,55
Valor Médio/m ²			R\$ 714,99

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:

$$MA = (\sum \text{ dos valores unitários das amostras}) \div 3$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 714,99 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
6.2	255	R\$ 182.280,00	R\$ 714,82
Valor Médio/m ²			R\$ 714,82

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 714,82/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

reduzidor 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\$ 643,34/m²**.

7.3 Fator de Depreciação – Comercialização de Parte Ideal

Ressalta-se que o presente bem não corresponde à integralidade do imóvel, tratando-se de alienação de fração ideal, sem individualização física previamente definida no registro imobiliário.

Nessas hipóteses, a aquisição não confere ao arrematante a posse ou domínio exclusivo sobre área determinada do imóvel, mas tão somente a titularidade de quota-parte abstrata, permanecendo a utilização e eventual fruição do bem condicionadas à concordância dos demais coproprietários ou à futura propositura de medida judicial própria para divisão ou extinção do condomínio.

Tal circunstância impõe ao potencial interessado riscos adicionais de ordem jurídica e prática, especialmente quanto à necessidade de:

- realização de levantamento planimétrico e posterior desmembramento;
- averbação registral para individualização da fração;
- eventual ajuizamento de ação de divisão ou dissolução de condomínio.

Ademais, é notório que a alienação de parte ideal não assegura ao

adquirente a localização exata da área correspondente à sua quota, o que reduz significativamente o universo de interessados e compromete a liquidez do bem no mercado.

Diante desse cenário, considerando as limitações inerentes à comercialização de frações ideais, bem como os custos e incertezas associados à futura individualização da propriedade, aplica-se fator de depreciação sobre o valor de mercado do imóvel em sua integralidade no percentual de 15%, como forma de refletir sua efetiva atratividade econômica em hasta pública.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário relativo ao m² de **R\$ 546,84/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 546,84 \times 512,00\text{m}^2 \text{ (avaliação de 100\% do imóvel)}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 279.982,08$$

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 em sua integralidade: R\$ 279.982,08
(Duzentos e setenta e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e oito 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)

Registre-se que o valor apurado para o imóvel corresponde à integralidade do bem, ou seja, considera 100% da propriedade. Todavia, tendo em vista que a construção recaiu apenas sobre a fração ideal de 50% do imóvel, verifica-se que a parcela penhorada corresponde, proporcionalmente, ao montante de **R\$ 140.000,00** (cento e quarenta mil reais), valor este obtido a partir da divisão do valor total apurado pela respectiva quota-parte objeto da penhora.

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 15 (quinze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 21 de junho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária

