

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0002230-98.2013.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0002230-98.2013.4.02.5001 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

A metodologia adotada observa os critérios mercadológicos previstos na Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 2, sendo adequada à natureza do trabalho desenvolvido.

Para a obtenção da estimativa técnica de valor, foi empregado **O MÉTODO EVOLUTIVO**, que é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno e considerados o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$ onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para a avaliação da área do terreno, 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.

Para determinação das benfeitorias, será realizada pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – ES.

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 sob o nº. 10 (dez) da quadra "C", medindo 13,40m (treze metros e quarenta centímetros) de frente, 12,00m (doze metros) de fundos, 20,00m (vinte metros) do lado direito e 24,50m (vinte e quatro metros e cinquenta centímetros) do lado esquerdo, totalizando 267,00m²(duzentos e sessenta e sete metros quadrados), situado na Rua 03, no Loteamento do Bairro Abelardo Ferreira Machado, Cachoeiro de Itapemirim/ES, que confronta pela frente com a referida Rua 03, fundos com os lotes nºs. 09 e 11, lado direito com o lote nº. 12 e lado esquerdo com o lote nº. 08. **Benfeitorias não averbada na Matrícula Imobiliária:** Uma edificação com 03 (três) pavimentos, ainda na fase estrutural, com duas lajes batidas. 02 (dois) pavimentos situam-se abaixo do nível da Rua, sendo que 01 (um) deles funciona como garagem/estacionamento. Ao nível da Rua, observa-se 01 (uma) laje cercada por paredes inacabadas e 01 (um) portão metálico. Imóvel situado em Rua pavimentada. Imóvel matriculado sob o nº. 3091 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 18 dias do mês de maio de 2026, às 10h00min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à Rua Lucínia Braga Machado, nº 126, bairro Abelardo Machado, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°50'31.0"S 41°06'46.7"W, em cumprimento ao

despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, e foi recebida pelo Sr. Areovaldo Lopes Riberio, que após ciência do conteúdo do mandado recebeu a cópia do mesmo, segundo informou o Sr. Areovaldo adquiriu o imóvel em 2011 e iniciou a construção da referida benfeitoria, que é utilizada como garagem, o bem foi construído para esse propósito, o mesmo autorizou o registro fotográfico interno do bem que se encontra em bom estado de uso e conservação. Na oportunidade, foram apresentados para conferência visual documentos relativos à posse do imóvel, carnê de IPTU, ficha de cadastro do imóvel perante o Município, fotografias da construção e das benfeitorias, intimações e demais documentos pertinentes à posse e propriedade do bem. O Sr. Areovaldo foi orientado a proceder à juntada da referida documentação aos autos, para apreciação do Juízo.

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 Ficha de Cadastro do Imóvel nº 01.08.2490.0340.001, Inscrição Imobiliária Municipal Reduzida nº 51.109, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças – Setor de Cadastro Imobiliário – da Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim/ES, em 22/06/2026.

Entretanto, para efeito de área de terreno, foi considerada aquela constante na matrícula imobiliária objeto da penhora, correspondente a 267,00 m². Como informação complementar, registra-se que, no espelho cadastral municipal, consta área de terreno tributária de 312,00 m² e área construída de 134,09 m².

Registro Fotográfico



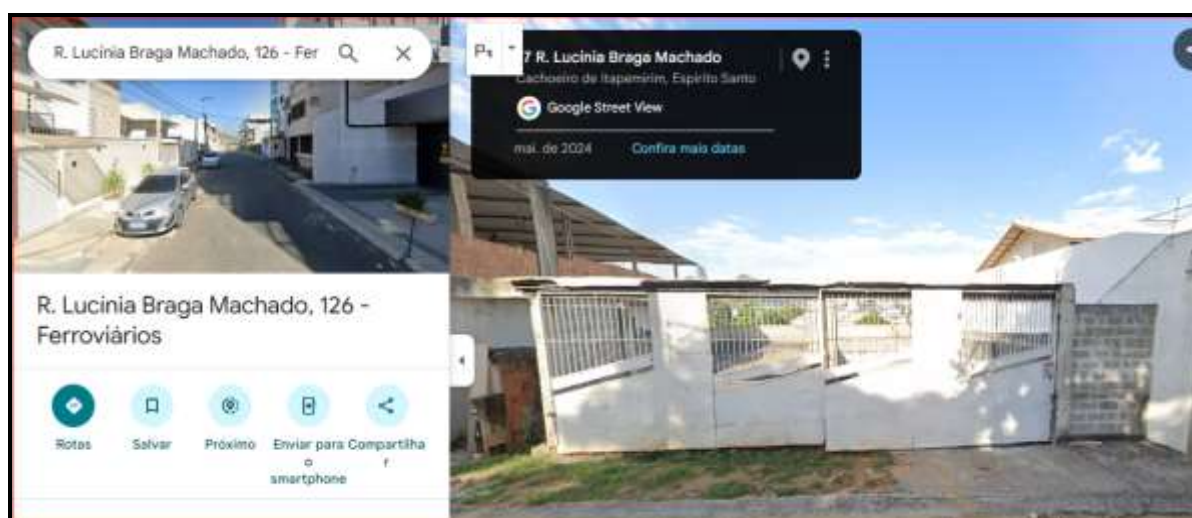


5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

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, indicando perfil socioeconômico de classe média e ambiente familiar. 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. No entorno, há disponibilidade de imóveis para venda e financiamento, incluindo terrenos e casas, o que indica dinamismo do mercado imobiliário na quadra e nas vias adjacentes. 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/bx1qbT1s5c9o9gu58>



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.

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Zap Imóveis website. The listing is for a 'Terreno / Lote / Condomínio à venda' (Land / Lot / Condominium for sale) with an area of 205m², located in Cachoeira de Itapemirim, ES. The listing includes three photographs of the property, which is a dirt lot with some vegetation and a fence. The text on the page provides details about the property, including its location, area, and price. The price is listed as R\$ 200.000. The listing also includes a map showing the location of the property and a link to the full listing.

zap

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

8 fotos Mapa

Venda > Rua Rubem Moura

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 205m² - Abelardo Ferreira...

Matrícula: 0 305 m² Quartos: 0 Banheiros: 0 Vagas: 0 Cozinha

Publicado há 7 dias, atualizado há 8 horas.

Localização

Rua Rubem Moura - Abelardo Ferreira Machado, Cachoeira de Itapemirim - ES

Mapa

Saiba mais sobre o imóvel

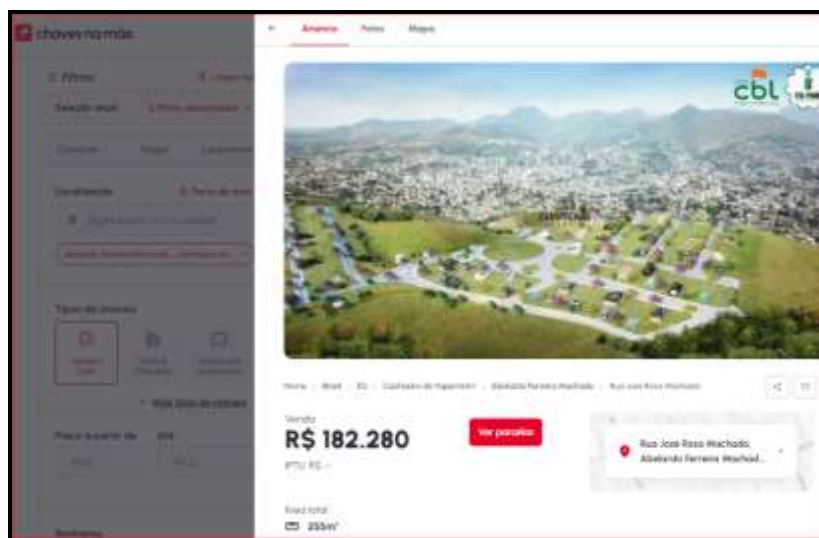
Valores

Venda: R\$ 200.000

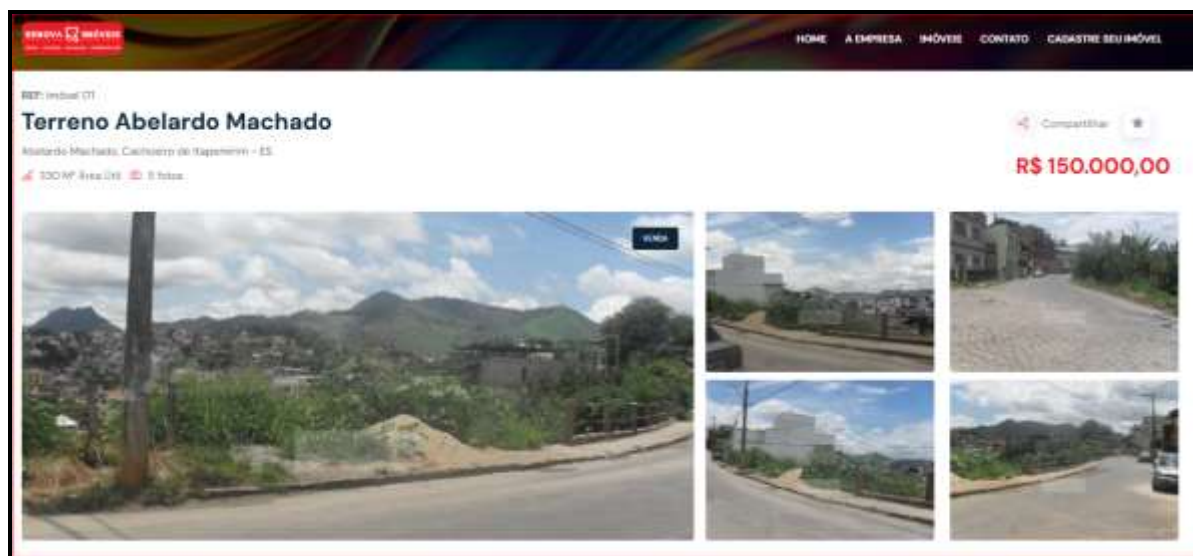
Condomínio: Isento

IPTU: R\$ 776

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 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\$ 643,34/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 643,34 \times 267,00\text{m}^2 \text{ (área informada na matrícula imobiliária objeto da penhora)}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 171.771,78$$

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. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

8.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de

conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base maio/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação Garagem:** R\$ 2.350,55/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

8.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os

seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação Garagem:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GARAGEM

Indicar idade do imóvel (em anos)

15

% de vida útil

26

Seleccionar estado de conservação

E - Reparos simples

Índice de depreciação: 31.5

8.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação Garagem:

$$\text{R\$ } 2.350,55 - 31,50\% = \text{R\$ } 1.610,13/\text{m}^2$$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

9. 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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.610,13 \times 134,09\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 215.902,33$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor da Área de Terreno} + \text{Valor das Edificações}$$

$$\text{Valor da área de terreno: R\$ } 171.771,78$$

$$\text{Valor das benfeitorias: R\$ } 215.902,33$$

$$\text{Valor do Imóvel: R\$ } 387.674,11$$

Valor final apurado do imóvel: R\$ 387.674,11 (Trezentos e oitenta e sete mil, seiscentos e setenta e quatro reais e onze centavos)

Para fins meramente referenciais e de apresentação sintética, o valor acima poderá

ser arredondado para:

Valor médio estimado: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

10. 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, 22 de junho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária