

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0000723-95.2010.4.02.5005



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0000723-95.2010.4.02.5005 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.

LOJA 01, do Condomínio “Zélia Barbieri Xavier”, situado na Av. Abdo Saad (antiga Avenida Nossa Senhora de Fátima), nº. 1732, esquina com a Rua Guaraciaba, Serra/ES, com piso em cerâmica, paredes e teto rebocados pintados; 02 (dois) W.C com pisos em cerâmica, paredes rebocadas pintadas até 1,50m com tinta à óleo/base. d'água e tetos rebocados pintados, com área privativa de 52,58m²; uso comum 12,224m²; real total 64,804m², bem como a fração ideal de 0,0766 do lote de terreno sob nº. 01 (um), da quadra 04 (quatro), medindo 12,00m de frente por 30m de fundos, perfazendo a área de 360,00m², limitando-se pela frente com a Avenida Nossa Senhora de Fátima, pelo lado direito com Rua Guaraciaba, pelo lado esquerdo com o lote nº. 02 e pelos fundos com o lote nº. 06, todos da mesma quadra, situado no Jardim Atlântico, na Praia de Jacaraípe, Distrito de Nova Almeida, no Município da Serra/ES. Imóvel matriculado sob o nº. 29.672 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca da Serra/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 18 dias do mês de junho de 2026, às 10h00min, no município de Serra/ES, no imóvel situado à Avenida Abdo Saad, nº 1.732, Loja nº 01, bairro Jardim Atlântico, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°08'27.2"S 40°11'02.2"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porem o referido edifício não possui portaria, e ao tocar o interfone referente ao imóvel penhorado não houve resposta, 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.

Para fins de registro nesta reavaliação informo de que foi protocolado solicitação de informações junto ao site do município, sob o protocolo de nº 411831/2026, na data de 29/05/2026, porém até o momento não foi dado andamento a solicitação. Sendo assim foram utilizadas as informações prestadas pelo oficial no ato da penhora, as mesmas serviram como base para realizar a reavaliação do referido imóvel.

Registro Fotográfico





5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

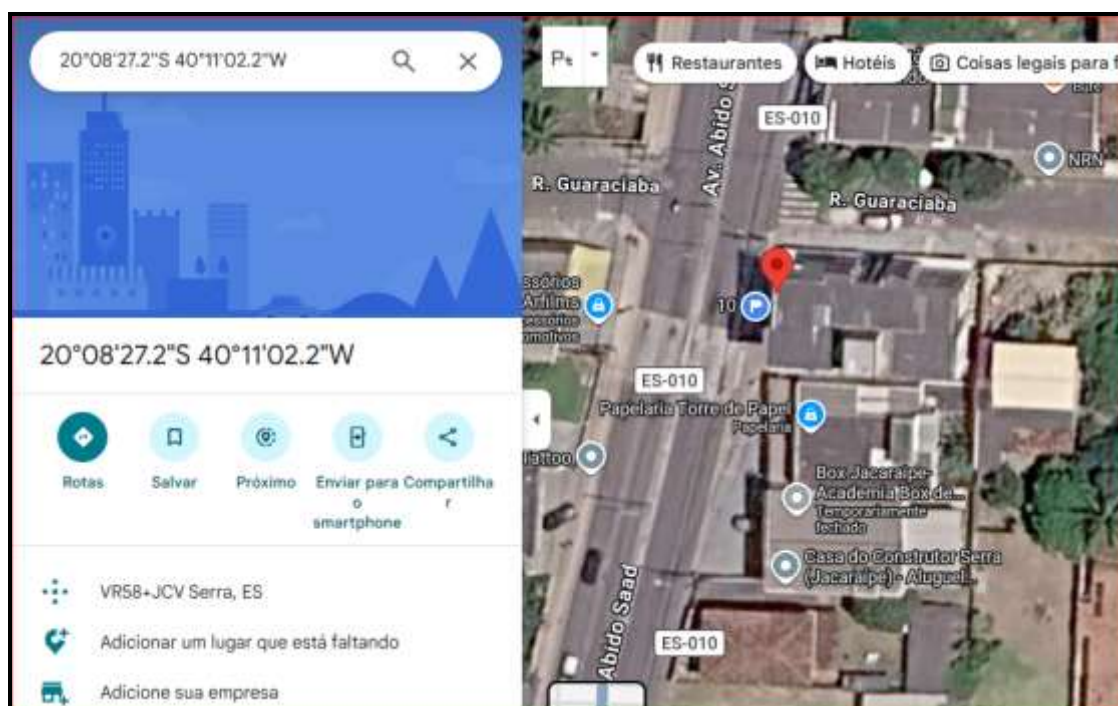
O imóvel encontra-se localizado uma das principais áreas comerciais e de fluxo da Serra, inserida em via de grande movimentação e visibilidade. A Avenida Abdo Saad é uma das principais vias do bairro Jacaraípe, com forte presença de comércio e serviços, corredor de tráfego local que atende a demanda residencial, comercial e de turismo da região. O entorno apresenta caráter comercial e de serviços, com estabelecimentos como padarias, confeitarias, farmácias, mercados, lojas de varejo e prestadores de serviços diversos distribuídos ao longo da avenida e das ruas adjacentes, incluindo proximidade com o Shopping Jacaraípe, o que reforça a atratividade comercial da área. A região conta com boa oferta de transporte público, com várias linhas de ônibus que passam pela Avenida Abdo Saad, facilitando o acesso de clientes e moradores de diferentes partes da cidade. A



localização na esquina com a Rua Guaraciaba proporciona maior visibilidade e acessibilidade ao imóvel, características valorizadas para atividades comerciais e de serviços, em bairro com infraestrutura urbana consolidada, incluindo pavimentação, iluminação pública, água, energia e redes de comunicação, além de fácil ligação com outras regiões da Serra e com a capital Vitória.

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/dTfFAntvhKQxhmnY8>



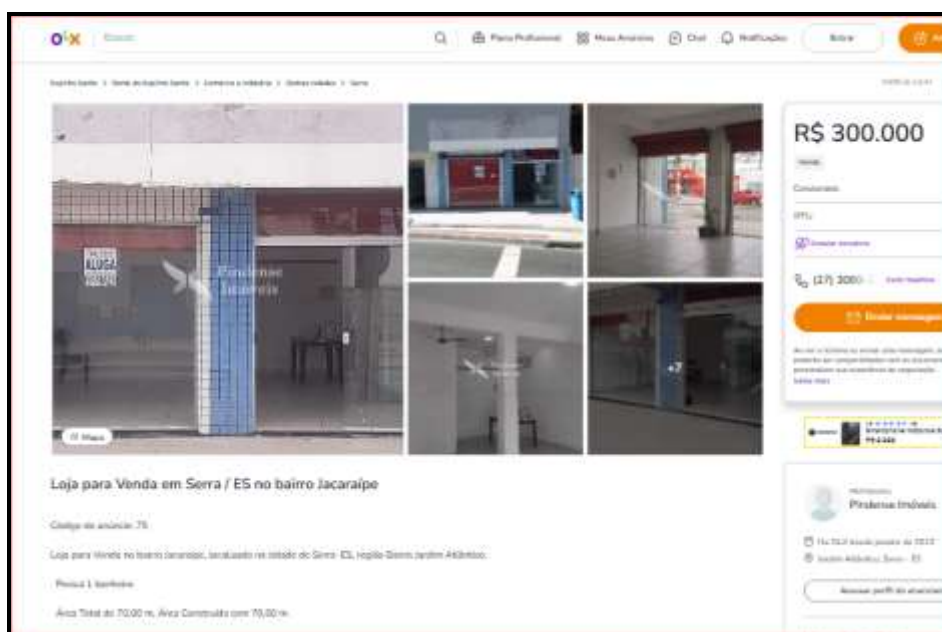
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

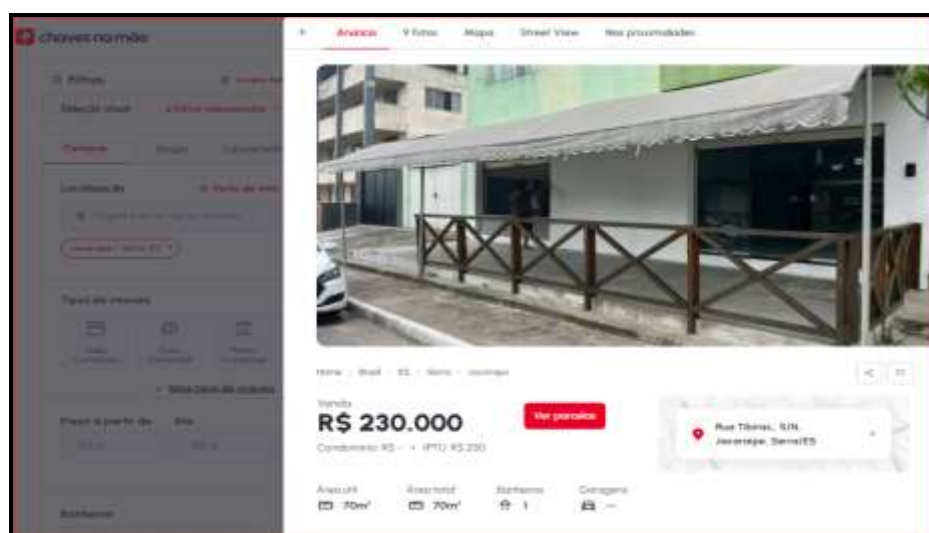
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

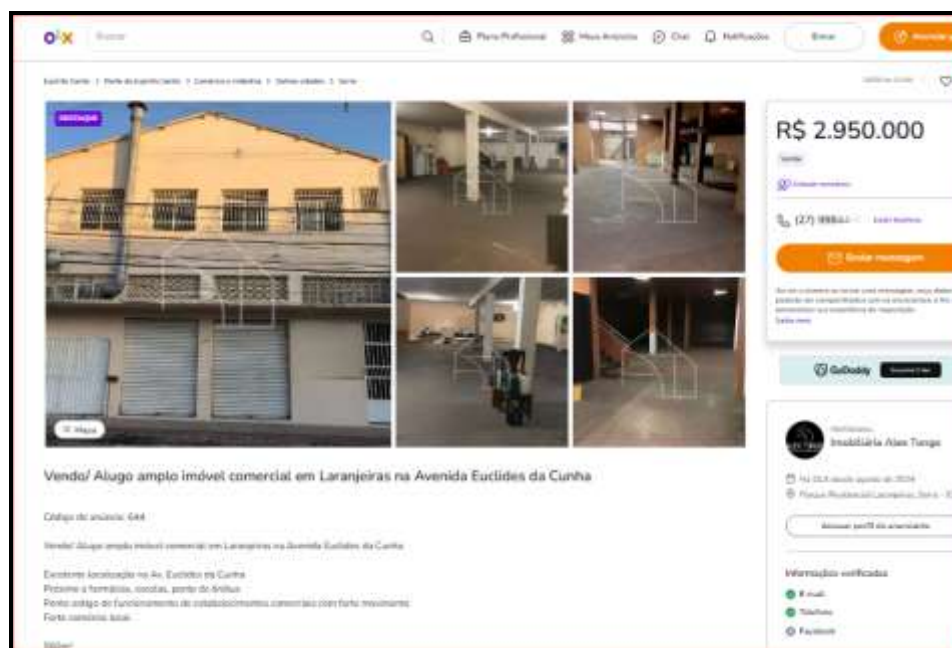
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 70,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.285,71/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 70,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 230.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.285,71/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 560,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 2.950.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 5.267,86/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	70	R\$ 300.000,00	R\$ 4.285,71
6.2	70	R\$ 230.000,00	R\$ 3.285,71
6.3	560	R\$ 2.950.000,00	R\$ 5.267,86
Valor Médio/m ²			R\$ 4.279,76

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\$ 4.279,76 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	70	R\$ 300.000,00	R\$ 4.285,71
Valor Médio/m ²			R\$ 4.285,71

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 4.285,71/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\$ 3.857,14/m²**.

7.3 Baixo número de amostras comparáveis

Na pesquisa de mercado realizada para o imóvel comercial localizado no Bairro Jacaraípe, foram identificadas poucas amostras comparáveis disponíveis para venda.

Tal limitação decorre das características específicas do bem, especialmente por se tratar de imóvel comercial inserido em área de ocupação consolidada e baixa formalização imobiliária, onde há reduzida oferta de ativos semelhantes no mercado formal.

As consultas realizadas em plataformas imobiliárias e anúncios locais confirmam a baixa disponibilidade de imóveis comerciais na microrregião, evidenciando também a reduzida rotatividade desse tipo de ativo. Nessas áreas, prevalecem usos residenciais e ocupações não formalizadas, o que restringe a obtenção de parâmetros comparativos diretos.

7.4. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel constatado possui localização privilegiada, apresentando elevado potencial de valorização, uma vez que se encontra frente para a principal via do bairro e próximo ao centro comercial.

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 20%, 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\$ 4.628,57/m²**.

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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 4.628,57 \times 52,58\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 243.370,21$$

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\$ 243.370,21 (Duzentos e quarenta e três mil, trezentos e setenta reais e vinte e um centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 244.000,00 (Duzentos e quarenta e quatro 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 14 (catorze) 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