

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0011991-32.2008.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0011991-32.2008.4.02.5001 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

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 de nº 18 (dezoito) da quadra de nº 28 (vinte e oito), integrante do loteamento denominado "ENSEADA AZUL DE GUARAPARI", situado neste Município e Comarca de Guarapari - Estado do Espírito Santo, confrontando-se pela frente com a Alameda Gaivotas, onde mede 12,50 metros; pelo lado esquerdo para o lote de nº. 19, onde mede 27,90 metros; pelo lado direito para o lote de nº 17, onde mede 24,80 metros; e, finalmente pelos fundos com parte do lote de nº. 12 e parte do lote de nº. 13, onde mede 11,90 metros; perfazendo a área total de 321,50 metros quadrados. Imóvel matriculado sob nº 12.960 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Guarapari/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 26 dias do mês de junho de 2026, às 10h53min, no município de Guarapari/ES, no imóvel situado à Alameda Gaivota, s/nº, bairro Nova Guarapari, loteamento Enseada Azul, com localização geográfica

aproximada nas coordenadas **20°43'50.6"S 40°31'47.8"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 da diligência, o imóvel encontrava-se fechado e ostentando placa de "locação por temporada". Foi realizado o registro fotográfico do bem, constatando-se que este possui dois pavimentos. Conforme imagens anexas, observa-se que o acesso pode ser feito tanto pelo térreo quanto, possivelmente, por uma porta lateral que se comunica ao segundo pavimento. Contudo, não é possível afirmar se trata de unidades independentes ou se há comunicação interna entre os andares. Por se tratar de matrícula única e de imóvel com área total unificada no espelho cadastral, o bem será avaliado em sua totalidade. O imóvel aparenta regular estado de conservação, embora não tenha sido possível acessar o seu interior.

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 e da matrícula imobiliária. O espelho cadastral forneceu os dados referentes à área total construída, no que se refere a área total do lote foi considerada a área informada na matrícula imobiliária. 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 construída avaliada.

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

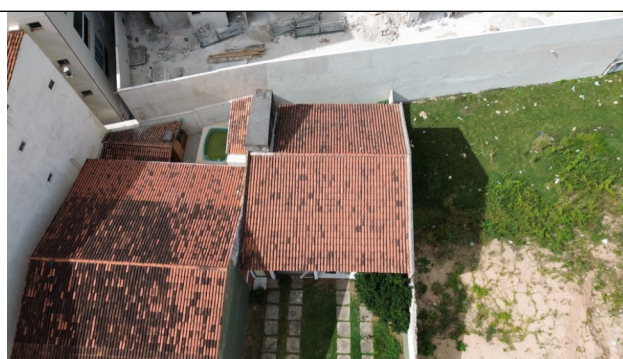
medidas registradas no espelho cadastral e as medidas reais são de responsabilidade do adquirente, devendo ser tratadas junto ao setor de Cadastro Imobiliário do município.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações constantes no referido Espelho Cadastral Insc. nº 02.03.092.0048.000, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Guarapari/ES, 25/06/2026, o qual indica área construída total de 223,40m². Ademais, adotou-se a área de terreno de 321,50m² conforme informado na matrícula imobiliária do bem.

Ressalva Técnica - Da Limitação de Acesso Interno: Registra-se que, por ocasião da diligência, o imóvel objeto desta avaliação encontrava-se fechado, impossibilitando a vistoria técnica em suas dependências internas. Diante de tal limitação, a presente avaliação baseou-se estritamente na análise visual de suas condições externas. Cumpre destacar que, mediante verificação da fachada e análise de imagens aéreas, constatou-se que o bem apresenta manutenção periódica regular, evidenciada pela conservação da área externa, limpeza da varanda e cuidados recentes com a poda da grama. Sendo assim, adota-se como premissa metodológica que o estado de conservação interna do imóvel acompanha o padrão de regularidade observado externamente, ressaltando-se que eventuais discrepâncias ocultas não puderam ser mensuradas.

Registro Fotográfico



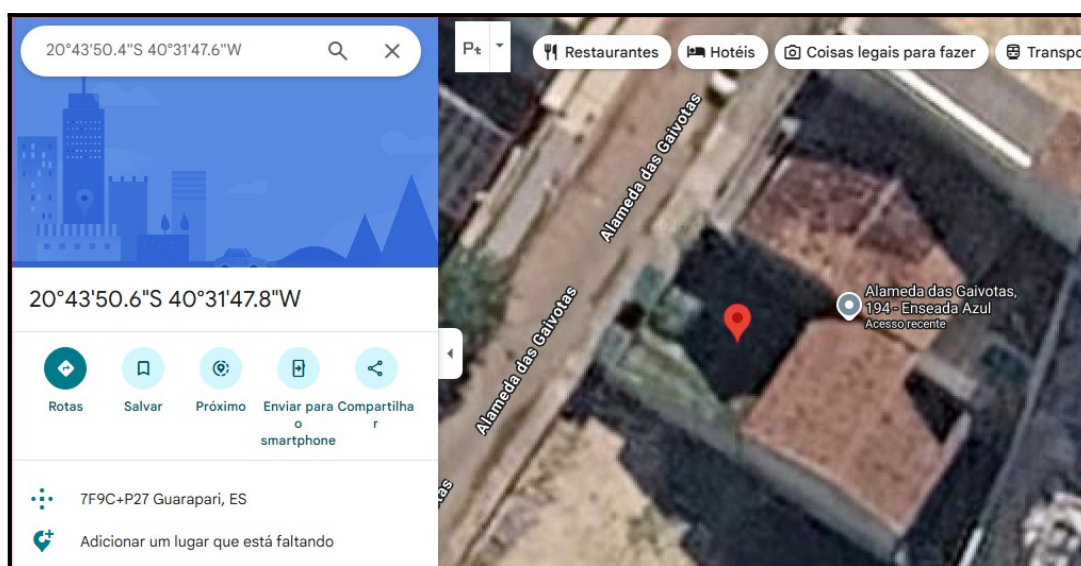


5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em área que se caracteriza-se por um perfil predominantemente residencial de médio a alto padrão, composto por edifícios residenciais contemporâneos e casas de veraneio. A região possui forte apelo turístico e de vilegiatura, sendo amplamente procurada para locações por temporada em virtude de sua proximidade com as praias da localidade, como a Praia de Peracanga e a Praia da Bacutia. O bairro conta com vias públicas pavimentadas, iluminação urbana e rede de serviços básicos, além de estar conectado a eixos viários que facilitam o acesso ao comércio local, restaurantes e demais conveniências da região costeira, consolidando-se como uma área valorizada e de ocupação urbana consolidada.

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/9HTasjESZs3ZPVGk9>



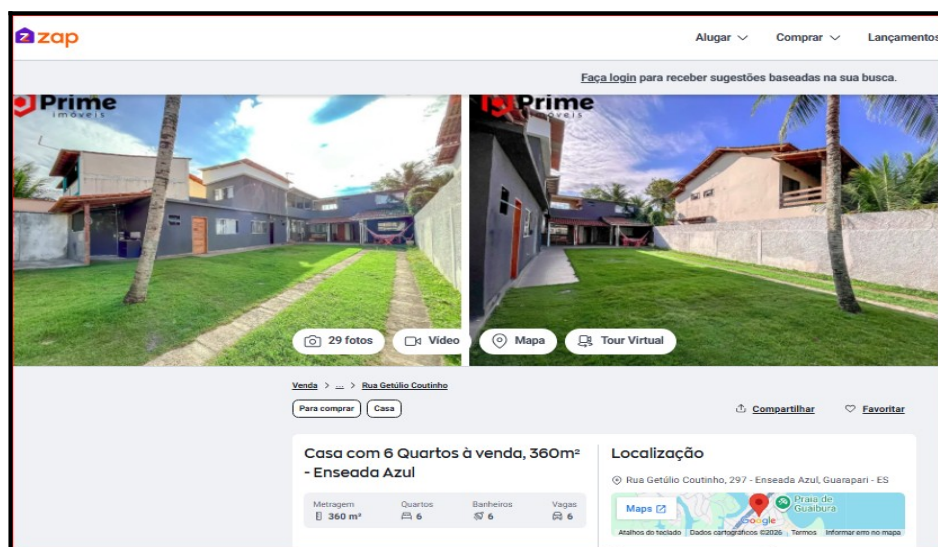
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

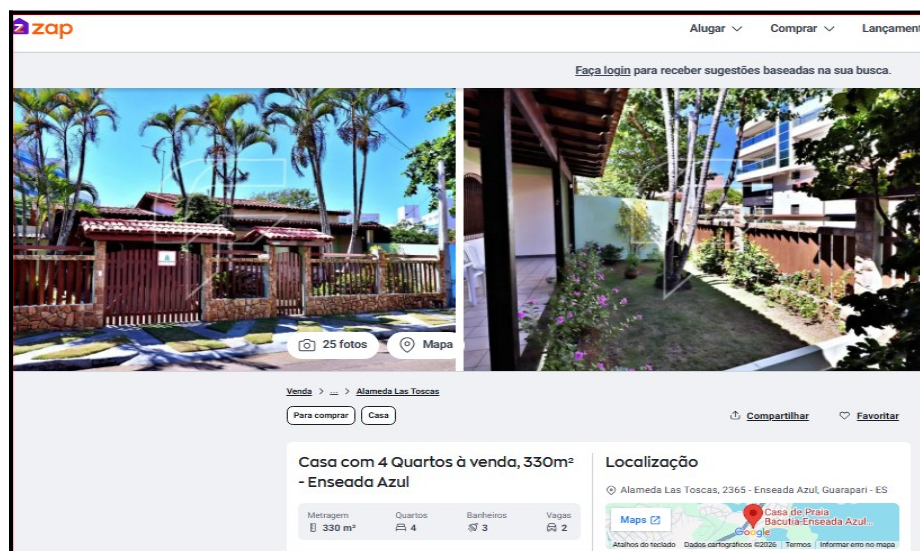
6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 360,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.105.499,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.070,83/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

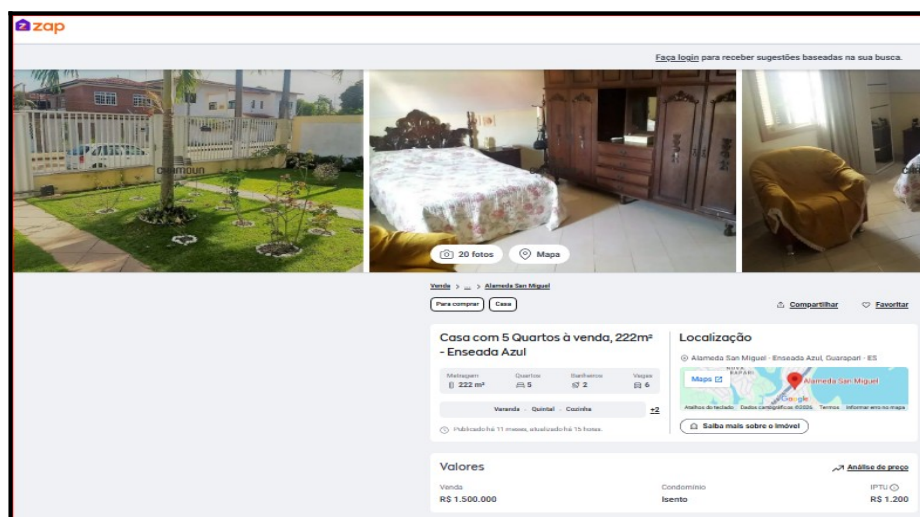


6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 330,00

m², ofertado pelo valor de R\$ 1.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.242,42/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

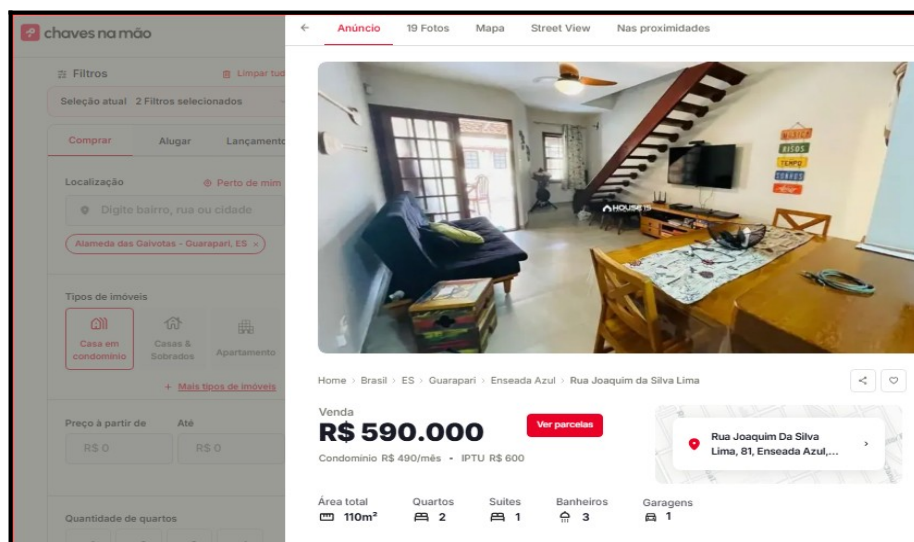


6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 222,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 6.756,76/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.

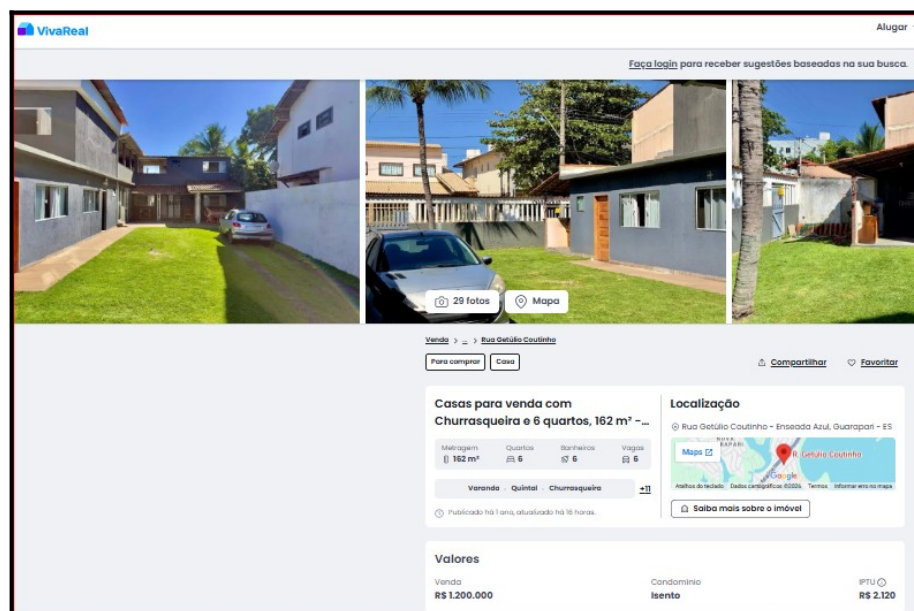


6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 110,00

m², ofertado pelo valor de R\$ 590.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.827,27/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 162,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 6.666,67/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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.1	360	R\$ 1.105.499,00	R\$ 3.070,83
6.2	330	R\$ 1.400.000,00	R\$ 4.242,42
6.3	222	R\$ 1.500.000,00	R\$ 6.756,76
6.4	110	R\$ 590.000,00	R\$ 5.363,64
6.5	162	R\$ 1.200.000,00	R\$ 7.407,41
Valor Médio/m²			R\$ 5.368,21

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\$ 5.368,21 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	110	R\$ 590.000,00	R\$ 5.363,64
Valor Médio/m ²			R\$ 5.363,64

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 5.363,64/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\$ 4.827,28/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 4.827,28 \times 223,40\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.078.414,35$$

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\$ 1.078.414,35 (Um milhão, setenta e oito mil, quatrocentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos).

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

ser arredondado para:

Valor médio estimado: R\$ 1.080.000,00 (Um milhão 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 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, 15 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária