

# CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

**Processo: 0006321-13.2008.4.02.5001**



## 1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0006321-13.2008.4.02.5001 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.

01) Escritório nº. 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO CITY SALEM, situado na Rua Alcides Lourenço da Rocha, nº 167, esquina da rua Sansão Alves dos Santos, no Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera. Possui uma área útil de 154,11m², área comum de 81,571m², área de garagem de 80,40m² e a área total construída de 316,081m², correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno de 4,1667%. No conjunto incluem-se o direito à guarda de 03 (três) veículos, mais a participação nas 04 (quatro) vagas restantes na garagem comum, e que são destinadas a visitantes. **Obs.:** Contribuinte nº. 085.497.0088-6. Imóvel matriculado sob o nº. 172.740 no Cartório do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

02) Escritório nº. 82, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO CITY SALEM, situado na Rua Alcides Lourenço da Rocha, nº. 167, esquina da rua Sansão Alves

dos Santos, no Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera. Possui uma área útil de 154,11m<sup>2</sup>, área comum de 81,571m<sup>2</sup>, área de garagem de 80,40m<sup>2</sup> e a área total construída de 316,081m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno de 4,1667%. No conjunto incluem-se o direito à guarda de 03 (três) veículos, mais a participação nas 04 (quatro) vagas restantes na garagem comum, e que são destinadas a visitantes. **Obs.:** Contribuinte nº. 085.497.0089-4. Imóvel matriculado sob o nº. 172.741 no Cartório do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

#### 4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 06 dias do mês de julho de 2026, às 10h00min, no município de São Paulo/SP, no imóvel situado à Rua Alcides Lourenço da Rocha, nº 167, Salas 81 e 82, Edifício City Salem, Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **23°36'12.4"S 46°41'38.3"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, esta leiloeira foi recebida pelo Sr. Raniere Dantas, que se identificou como síndico do prédio. Ele recebeu a solicitação de débitos condominiais e orientou a localização das referidas salas. A sala nº 81 encontrava-se fechada e sem uso no momento. Já a sala nº 82 estava ocupada e em uso pela Advocacia Bueloni & Pimentel. Em tempo, informo que o Sr. Luiz Roberto Bueloni Santos Ferreira é o atual locatário da sala nº 82; ele recebeu o mandado de constatação e apresentou o referido imóvel, o qual se encontra em bom estado de

uso e conservação.

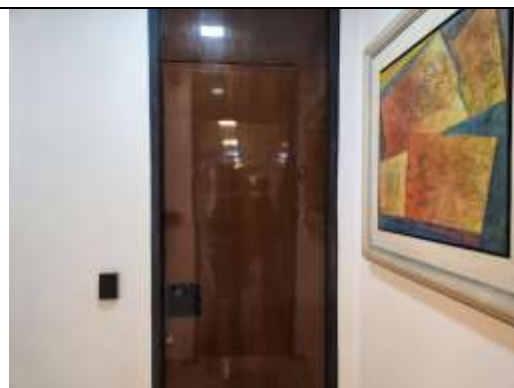
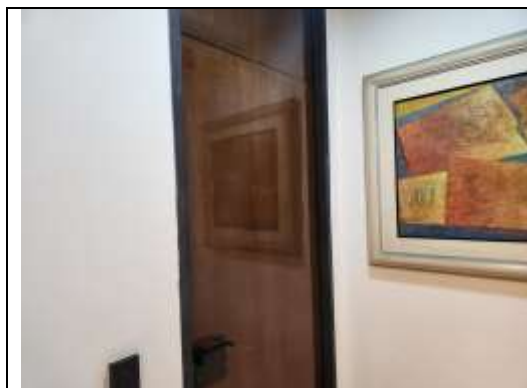
A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes no espelho cadastral do imóvel. O espelho cadastral forneceu os dados referentes à área total construída e à área total do terreno. Ressalta-se a importância do espelho cadastral como documento oficial e técnico 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.

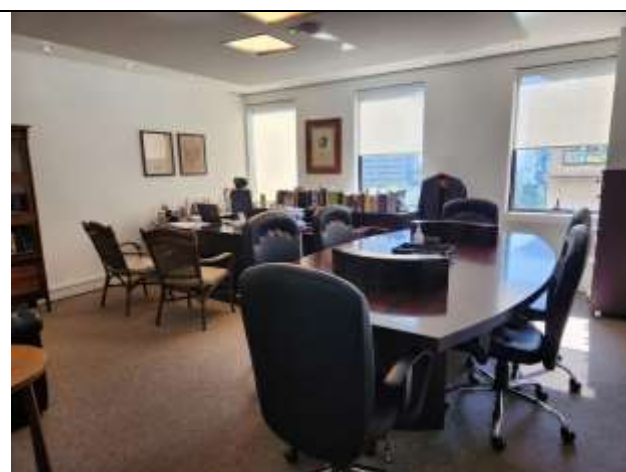
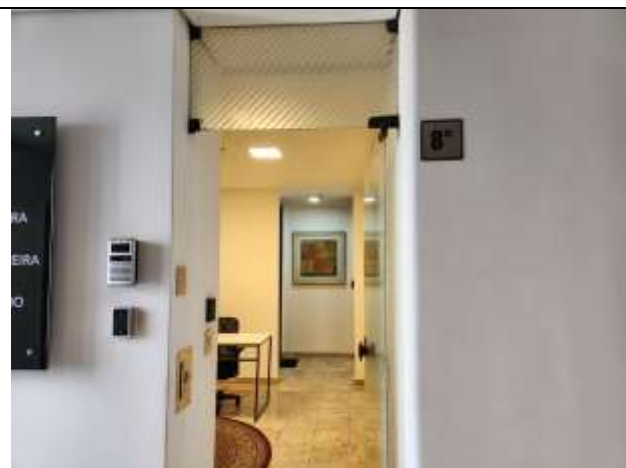
Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações constantes na referida Certidão de dados Cadastrais do Imóvel, Cadastro do Imóvel nº 085.497.0088-6, emitido via internet pela Fazenda Pública do Município de São Paulo, Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, 03/07/2026, o qual indica área total do terreno de 1.099,00m<sup>2</sup> e área construída de 316,00m<sup>2</sup>.

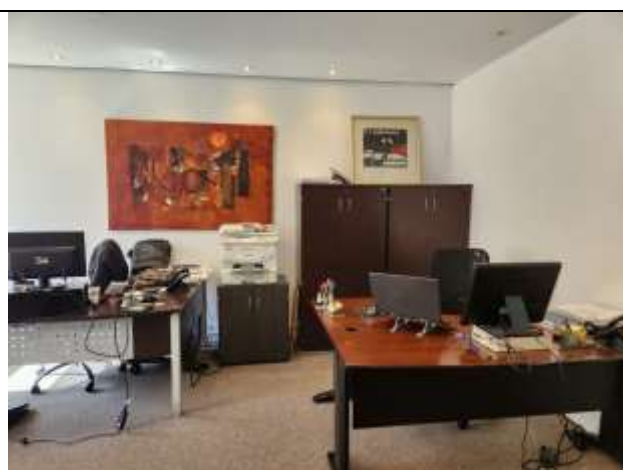
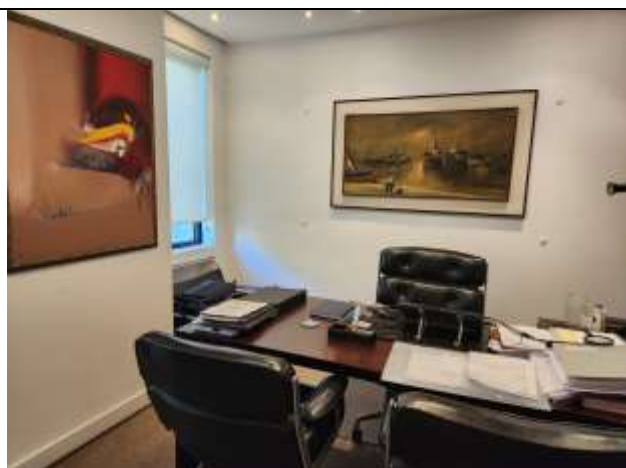
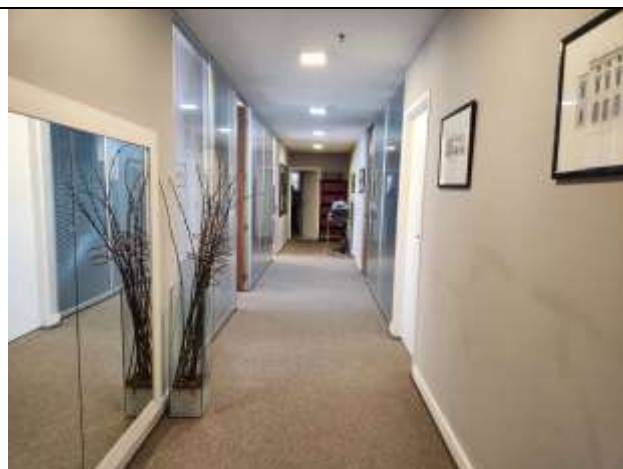


## Registro Fotográfico Sala 81



## Registro Fotográfico Sala 82









## 5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

A localização do referido imóvel caracteriza-se por um perfil predominantemente corporativo, dinâmico e dotado de excelente infraestrutura de transportes e serviços, inserido no consolidado eixo financeiro da região da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. Embora a rua em si apresente características de tráfego mais local, seu entorno imediato destaca-se pela alta densidade de edifícios comerciais, escritórios de grandes empresas e hotéis voltados ao turismo de negócios. A acessibilidade é um dos pontos fortes da localização, situando-se a poucos metros da própria Avenida Berrini e a curta distância de caminhada da Estação Berrini (Linha 9-Esmeralda), além de oferecer conexão rápida a importantes vias estruturais como a Marginal Pinheiros, a Avenida dos Bandeirantes e a Avenida Jornalista Roberto Marinho, facilitando o deslocamento para o Aeroporto de Congonhas e outras centralidades da capital. A rede de apoio local é robusta e atende plenamente ao público corporativo diurno, concentrando uma ampla variedade de restaurantes executivos, cafés, agências bancárias, academias, farmácias e serviços cartorários nas vias transversais. Sob a

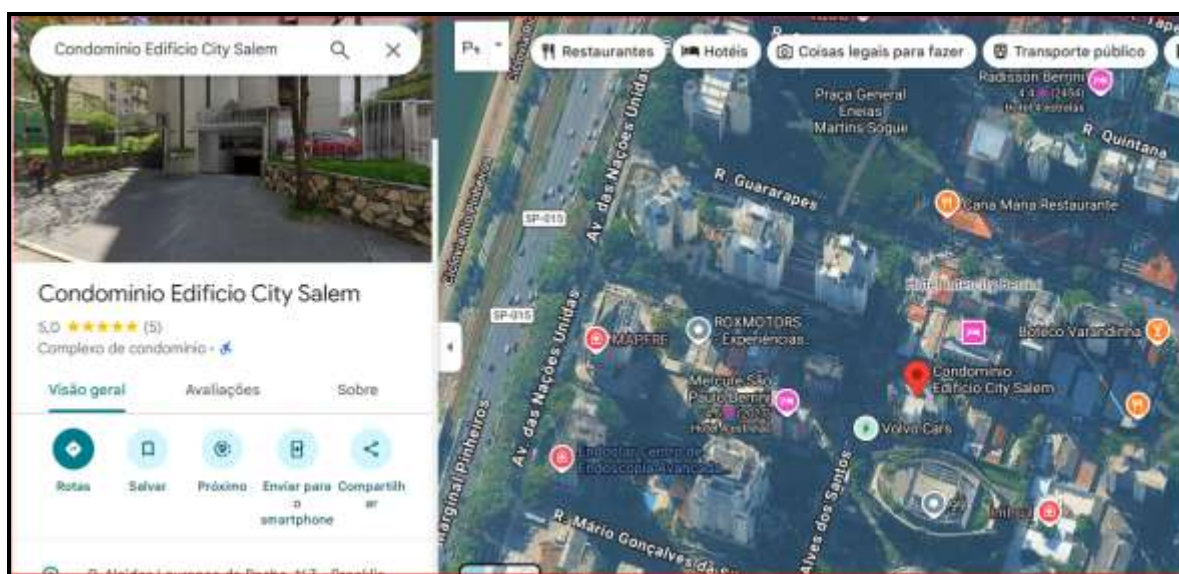




ótica de mercado e avaliação imobiliária, o entorno do imóvel confere estabilidade e liquidez ao ativo, impulsionado pela constante demanda por espaço de escritórios em uma das regiões de negócios mais consolidadas de São Paulo.

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/FciTNQBg6xhYAzo18>



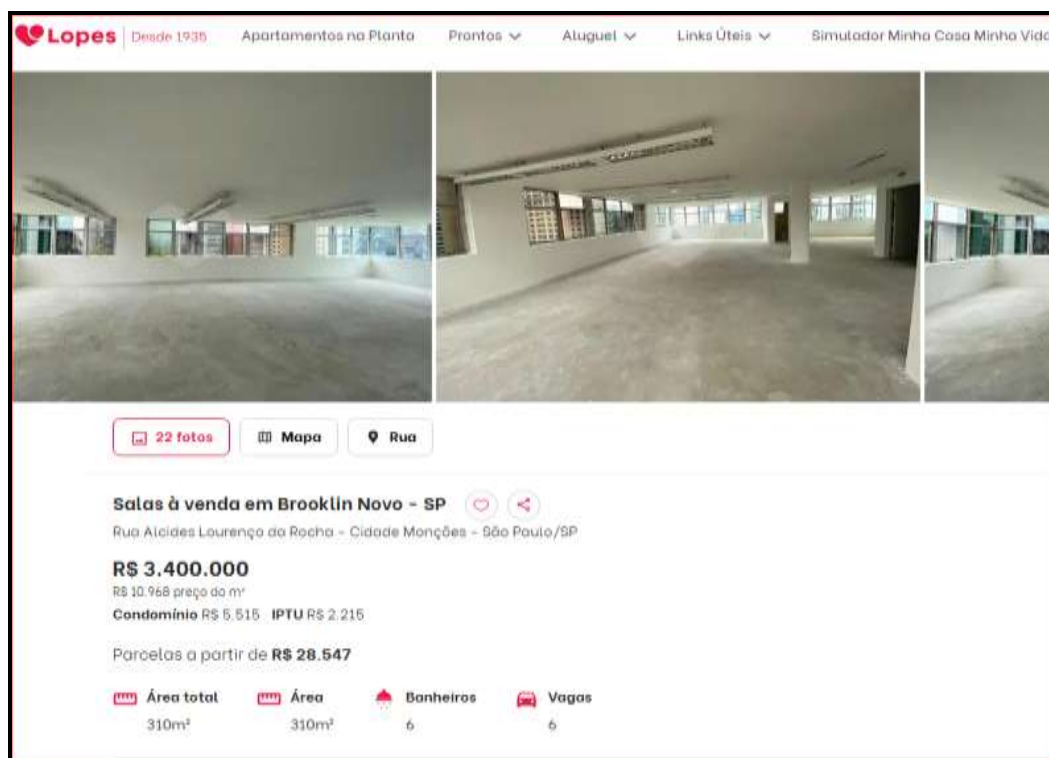
## 6. PESQUISA DE MERCADO

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 no mesmo edifício do bem penhorado, com área de 310,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 3.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 10.967,74/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



**Lopes** Desde 1935 Apartamentos na Planta Prontos Aluguel Links Úteis Simulador Minha Casa Minha Vida

22 fotos Mapa Rua

**Salas à venda em Brooklin Novo - SP**

Rua Alcides Lourenço da Rocha - Cidade Monções - São Paulo/SP

**R\$ 3.400.000**

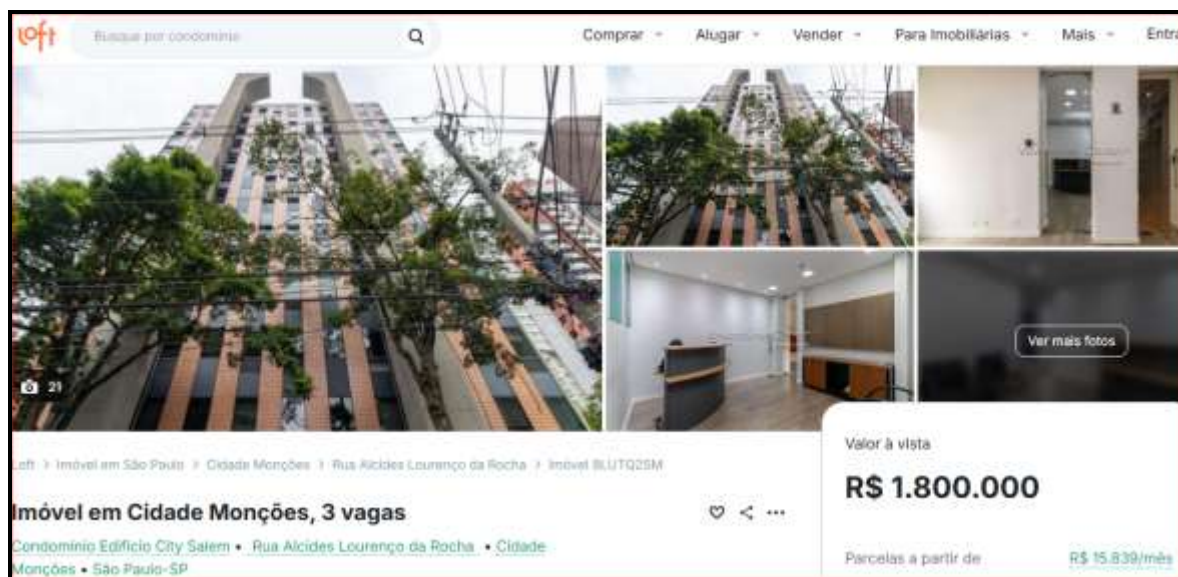
R\$ 10.968 preço do m²

Condomínio R\$ 5.515 IPTU R\$ 2.215

Parcelas a partir de **R\$ 28.547**

| Área total | Área  | Banheiros | Vagas |
|------------|-------|-----------|-------|
| 310m²      | 310m² | 6         | 6     |

6.2 Imóvel a venda no mesmo edifício do bem penhorado, com área de 153,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.800.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 11.764,71/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



### Mais sobre o Imóvel na Rua Alcides Lourenço da Rocha

IMOBILIÁRIA PARCEIRA

**Valentina Caran Imóveis (Matriz)**

Mais anúncios deste parceiro

Aproveite a oportunidade de adquirir ou alugar uma sala comercial no coração do Brooklin, São Paulo! Com uma área útil de 153 m², esta sala é perfeita para o seu negócio. A região é conhecida pela sua excelente infraestrutura e fácil acesso, proporcionando comodidade e praticidade. A sala conta com 3 vagas de estacionamento, ideal para atender seus clientes. Não perca essa chance de estar em um dos bairros mais valorizados de São Paulo. Agende uma visita!





6.3 Imóvel à venda na mesma região do bem penhorado, com área de 153,00 m<sup>2</sup>, ofertado pelo valor de R\$ 1.802.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 11.777,78/m<sup>2</sup>, conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



loft Busque por avenida Q Comprar ▾ Alugar ▾ Ven

22

Loft > Imóvel em São Paulo > Cidade Monções > Rua Alcides Lourenço da Rocha > Imóvel I0XED7CI

**Imóvel à venda em Cidade Monções com 153 m<sup>2</sup>, 3 vagas**

Condomínio Edifício City Salem • Rua Alcides Lourenço da Rocha • Cidade Monções • São Paulo-SP

 1 andar
  153 m<sup>2</sup>  
R\$ 11.777 /m<sup>2</sup>
 studio  
sem suite
  3 Banheiros



loft Busque por avenida Q Comprar ▾ Alugar ▾ Vender ▾ Para Imobiliárias ▾ Mais ▾ Entrar

**Mais sobre o Imóvel na Rua Alcides Lourenço da Rocha**

IMOBILIÁRIA PARCEIRA  
GKI Imóveis Mais anúncios deste parceiro

Conjunto comercial com 153 m<sup>2</sup>, localizado entre a Marginal Pinheiros e Avenida Luiz Carlos Berrini e estação de trem Berrini.

Possui 3 vagas de garagem, 6 salas, 3 banheiros, 1 copa e 1 recepção. Ar condicionado em todos os ambientes. Portaria 24 horas. Equipado com todo o mobiliário e pronto para uso.

Valor à vista  
**R\$ 1.802.000**

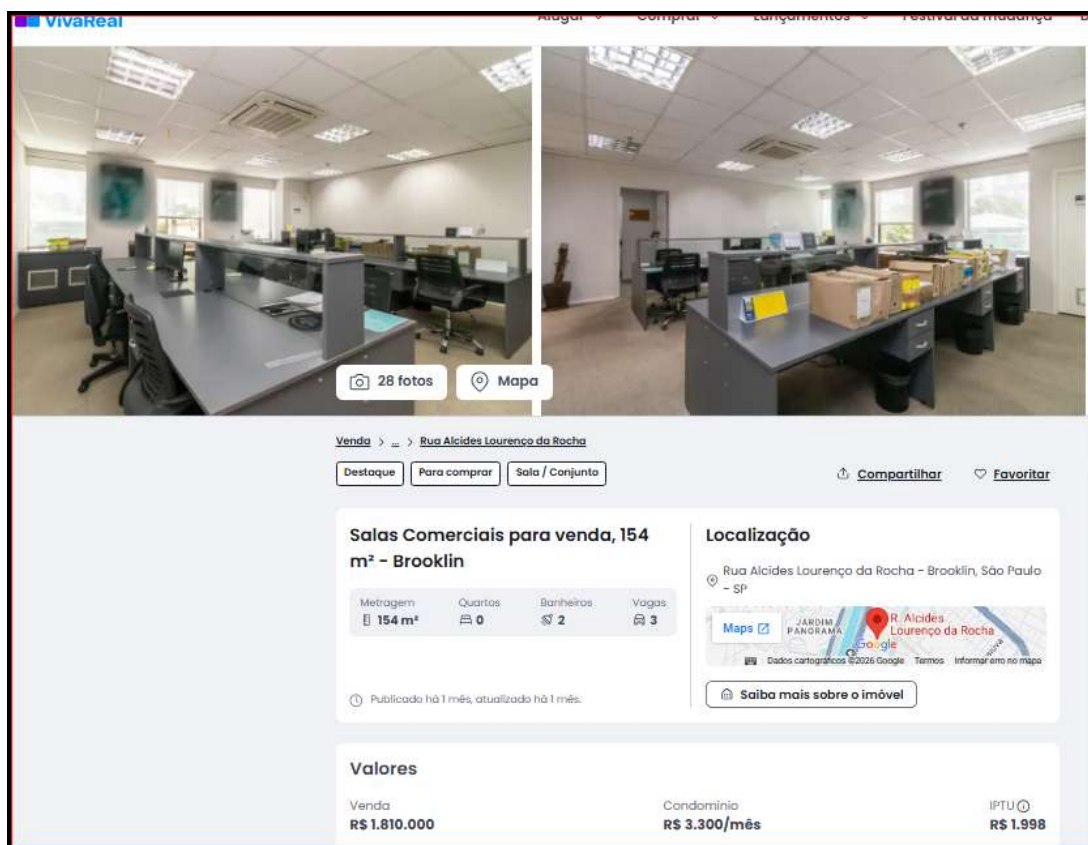
Parcelas a partir de **R\$ 15.857/mês**

IPU  **R\$ 1.675/mês**

Nome  
Nome e sobrenome



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 154,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.810.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 11.753,25/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 <sup>2</sup> ) | Valor Total      | Valor /m <sup>2</sup> |
| 6.1                        | 310                        | R\$ 3.400.000,00 | R\$ 10.967,74         |
| 6.2                        | 153                        | R\$ 1.800.000,00 | R\$ 11.764,71         |
| 6.3                        | 153                        | R\$ 1.802.000,00 | R\$ 11.777,78         |
| 6.4                        | 154                        | R\$ 1.810.000,00 | R\$ 11.753,25         |
| Valor Médio/m <sup>2</sup> |                            |                  | <b>R\$ 11.565,87</b>  |

### Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/m<sup>2</sup>) das amostras de mercado consideradas, dividida pelo número total de amostras, conforme a seguinte expressão:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 4$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 11.565,87 por m<sup>2</sup>.

### 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 (m²) | Valor Total      | Valor /m²     |
| 6.1                | 310           | R\$ 3.400.000,00 | R\$ 10.967,74 |
| 6.2                | 153           | R\$ 1.800.000,00 | R\$ 11.764,71 |
| 6.3                | 153           | R\$ 1.802.000,00 | R\$ 11.777,78 |
| 6.4                | 154           | R\$ 1.810.000,00 | R\$ 11.753,25 |
| Valor Médio/m²     |               |                  | R\$ 11.565,87 |

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 11.565,87/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\$ 10.409,28/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel (privativo)} = \text{R\$ } 10.409,28 \times 154,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.603.029,12$$

$$\text{Valor do Imóvel (garagem)} = \text{R\$ } 10.409,28 \times 40,20\text{m}^2 = \text{R\$ } 418.453,06$$

*(Método da Área Equivalente de Construção - Definição do Fator (Fp): Para garagens cobertas em subsolos de edifícios corporativos, adota-se o fator padrão de 0,50 (significa que 1m<sup>2</sup> de garagem equivale economicamente a 0,50m<sup>2</sup> de escritório).*

$$\text{Valor final do Imóvel} = \text{R\$ } 2.021.482,18$$

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 para cada imóvel: R\$ 2.021.482,18 (dois milhões, vinte e um mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezoito centavos).**



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

**Valor médio estimado de cada imóvel: R\$ 2.022.000,00 (dois milhões e vinte e dois 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 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, 11 de julho de 2026.

**Hidirlene Duszeiko**

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária