

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0017201-49.2017.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0017201-49.2017.4.02.5001 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.

Sala Comercial caracterizada pelo nº. 04 (quatro), Integrante do "EDIFÍCIO CÂNDIDA ABRANTES", situado na Avenida 20, nº. 07, na Cidade de Guarapari/ES, constituída de: 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala, com uma área de construção de 44,14m², ligada indissolavelmente a fração ideal de 0,0543, desmembrada do lote de nº. 23, da quadra de nº. 19, Integrante do Loteamento denominado "PARQUE DA AREIA PRETA", na Cidade e Comarca de Guarapari/ES, com a área total de 310,00m². Imóvel matriculado sob o nº. 54928 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapari/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 26 dias do mês de junho de 2026, às 11h25min, no município de Guarapari/ES, no imóvel situado à atual rua Carlos Santana, nº 224, Edifício Cândida Abrantes, Sala 04, com localização geográfica

aproximada nas coordenadas $20^{\circ}40'23.0''S$ $40^{\circ}30'06.7''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Certifico que, na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao endereço do imóvel penhorado para a realização da devida constatação local. Inicialmente, verificou-se que o referido edifício não possui serviço de portaria e, ao acionar o interfone correspondente à unidade avaliando, não houve resposta, razão pela qual foi efetuado, de imediato, o registro fotográfico externo da fachada da edificação.

Posteriormente, em prosseguimento à diligência, logrou-se êxito na obtenção de informações detalhadas e fidedignas acerca do estado interno e da real situação de fato do bem, as quais foram prestadas formalmente pelo atual ocupante do imóvel, o Sr. Ernany Vitorino dos Santos (contato: 27 99757-1040). Conforme as declarações colhidas via contato telefônico com o morador, foram informadas as seguintes intercorrências técnicas e físicas na unidade:

- **Ocupação e Desvio de Finalidade:** A sala comercial encontra-se atualmente ocupada e sendo utilizada para fins estritamente residenciais (moradia);
- **Unificação de Unidades:** O imóvel foi unificado à sala comercial vizinha mediante a retirada da alvenaria de divisa. Segundo as informações prestadas, existe plena viabilidade técnica para reverter a unificação, sendo possível devolver a parede removida para restabelecer a separação física e os limites originais da sala;
- **Ausência de Individualização de Insumos:** A unidade não possui relógio de medição de energia elétrica próprio, utilizando atualmente a luz fornecida pela sala vizinha. Da mesma forma, o abastecimento de água do imóvel provém diretamente da rede geral do condomínio, fazendo-se necessária a execução de obras civis e instalações técnicas para a devida individualização de ambos os consumos junto às concessionárias;

- **Restrições de Mobilidade e Vagas:** O imóvel não possui vaga de garagem privativa ou direito a estacionamento no edifício, sendo que o estacionamento público de veículos para visitantes e usuários está disponível unicamente em vias transversais à da edificação;
- **Ausência de Acessibilidade Vertical:** O edifício não dispõe de sistema de elevador, sendo o acesso à referida sala realizado exclusivamente por meio de lances de escadas.

O acima relatado reflete fielmente as condições físicas, cadastrais e de ocupação informadas pelo morador responsável no momento da diligência.

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 no referido Espelho Cadastral Imobiliário nº 01.01.079.0164.010, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Guarapari/ES, 25/06/2026, o qual indica área construída de 44,00m², com área fracionada do terreno de 17,00m².

Registro Fotográfico





5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

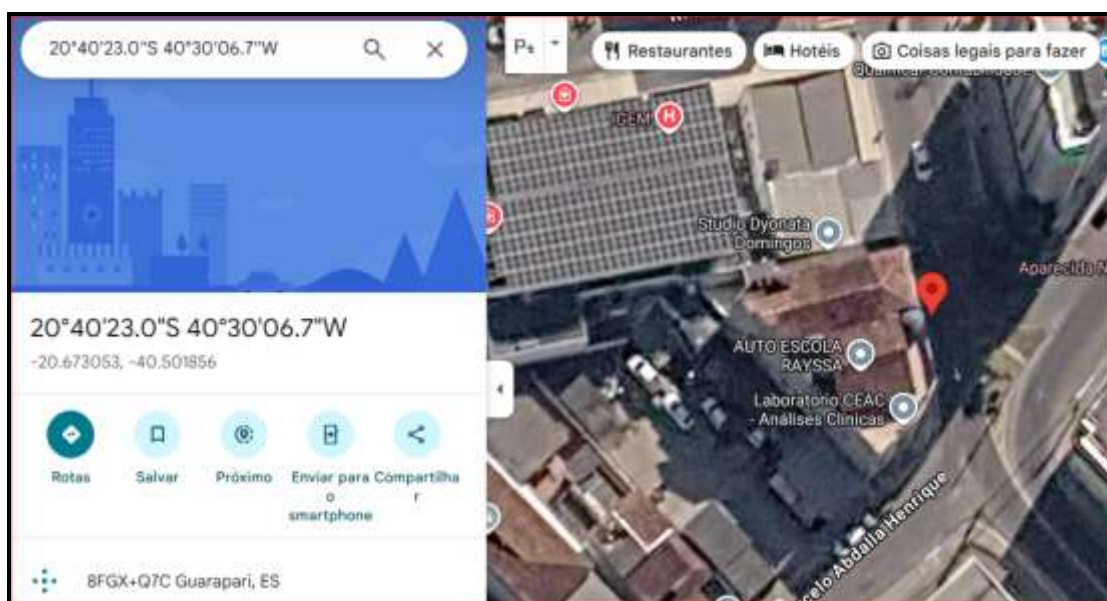
O entorno imediato do imóvel caracteriza-se por um perfil de uso misto, com forte apelo comercial e de prestação de serviços no pavimento térreo e uso residencial ou corporativo nos pavimentos superiores, perfil típico das áreas centrais e consolidadas do município. A região conta com infraestrutura urbana completa e de excelente padrão, dispondo de vias públicas pavimentadas, calçadas acessíveis, redes de energia elétrica, iluminação pública, saneamento básico, escoamento de águas pluviais e telecomunicações.

Destaca-se a excelente acessibilidade e visibilidade do local, situado em um eixo de grande fluxo de pedestres e veículos, o que confere forte vocação comercial à sala avaliada. A localidade é amplamente servida por uma densa rede de conveniências, incluindo agências bancárias, escritórios profissionais, clínicas, restaurantes, farmácias, padarias e comércios varejistas variados. Ademais, o imóvel se beneficia da proximidade com as principais vias de escoamento da cidade e com a orla marítima, além de contar com fácil acesso ao transporte público coletivo, atendendo plenamente às necessidades de clientes e usuários da região.

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/Ai9WZW4hRwAuz1W89>



6. PESQUISA DE MERCADO

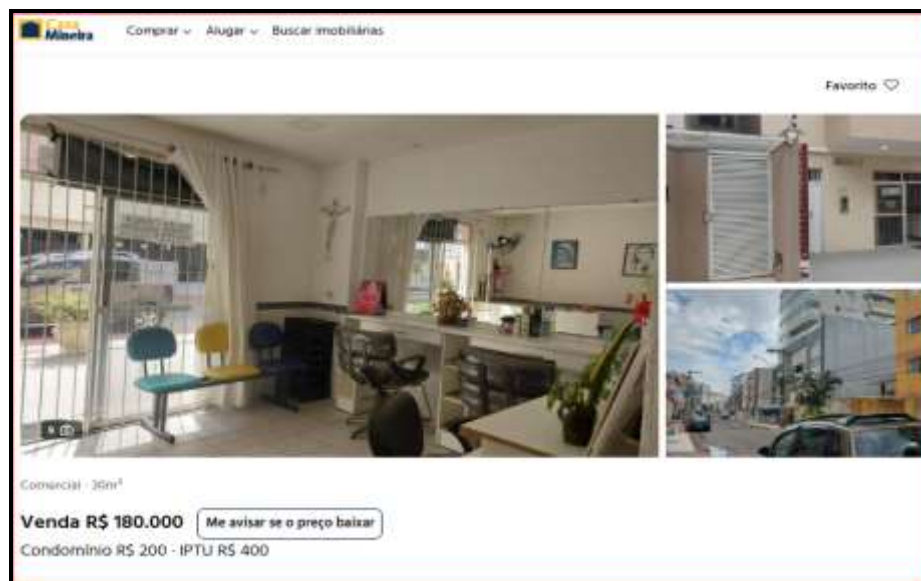
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

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.

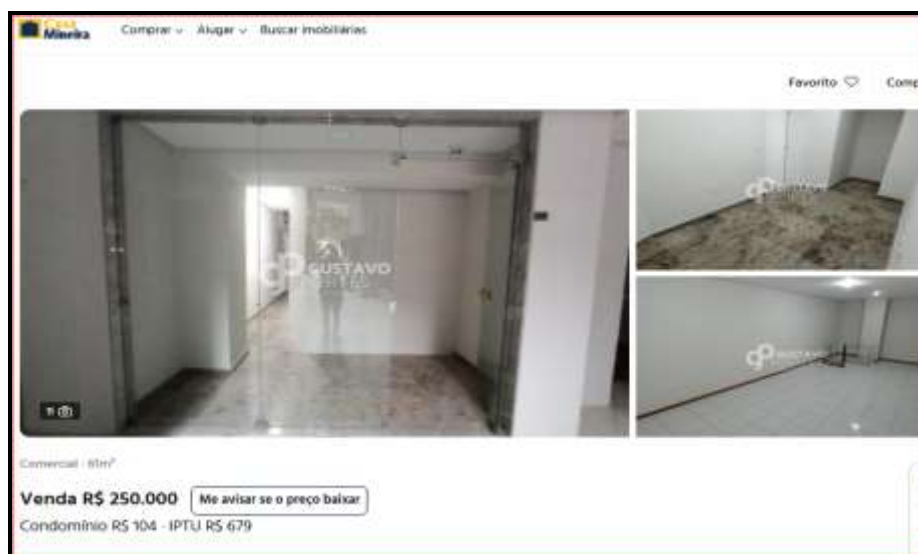


6.1 Amostra de Mercado

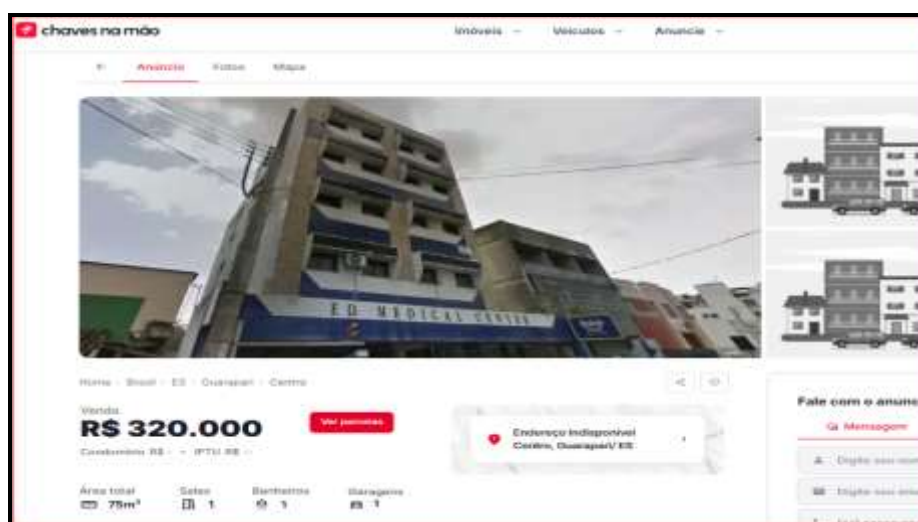
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 30,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 180.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 6.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



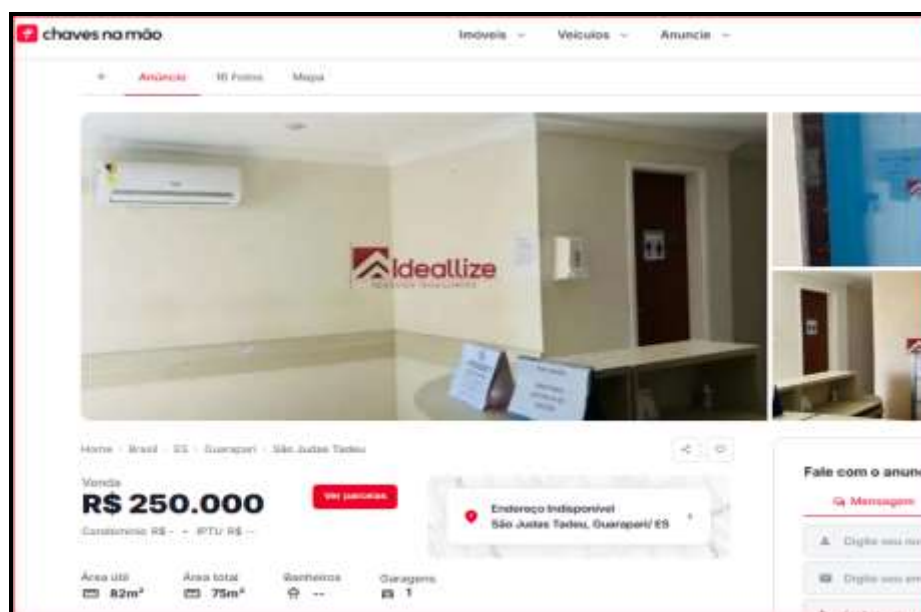
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 61,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.098,36/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



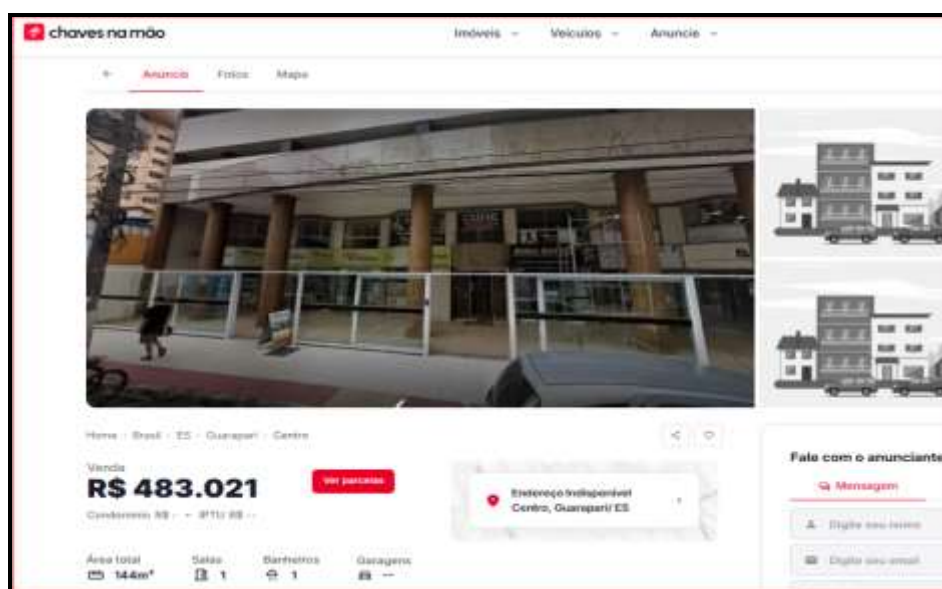
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 75,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 320.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.266,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



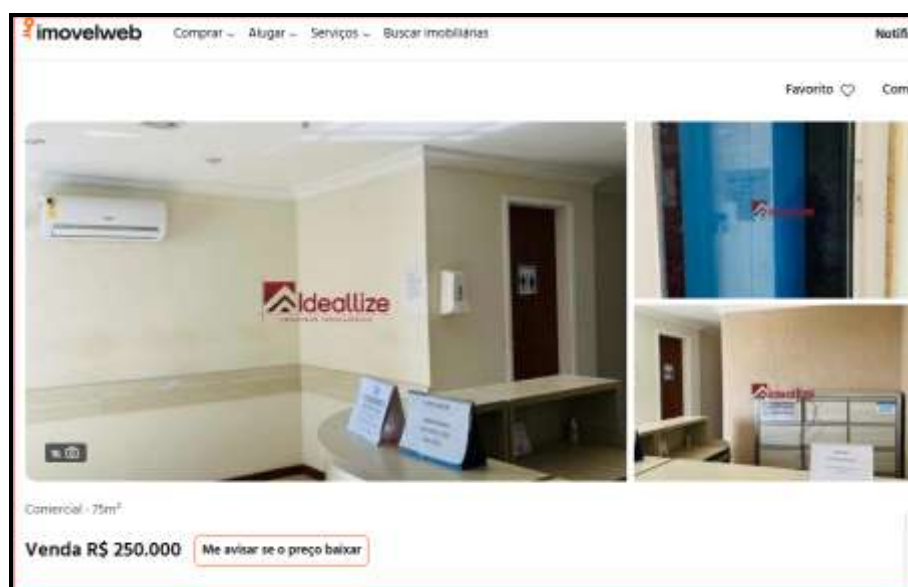
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 82,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.048,78/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 144,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 483.021,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.354,31/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 75,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.333,33/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	30	R\$ 180.000,00	R\$ 6.000,00
6.2	61	R\$ 250.000,00	R\$ 4.098,36
6.3	75	R\$ 320.000,00	R\$ 4.266,67
6.4	82	R\$ 250.000,00	R\$ 3.048,78
6.5	144	R\$ 483.021,00	R\$ 3.354,31
6.6	75	R\$ 250.000,00	R\$ 3.333,33
Valor Médio/m ²			R\$ 4.016,91

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 6$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 4.016,91 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	61	R\$ 250.000,00	R\$ 4.098,36
6.3	75	R\$ 320.000,00	R\$ 4.266,67
Valor Médio/m ²			R\$ 4.182,51

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 4.182,51/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\$ 3.764,26/m²**.

7.3 Fator de Depreciação – Depreciação Funcional e Obsolescência

Para a justa determinação do valor de mercado da sala comercial avaliando, foi considerada a Depreciação Funcional por Deficiência Superveniente, conforme as diretrizes estabelecidas na norma técnica ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

A depreciação funcional ocorre quando um bem perde valor em razão de sua inadequação, desatualização ou restrição operacional frente aos padrões e exigências atuais do mercado, independentemente do seu estado físico de conservação.

1. Justificativa Técnica (Impacto no Segmento Comercial e Acessibilidade) O imóvel avaliando localiza-se no 3º pavimento da edificação comercial, cujo acesso se dá exclusivamente por meio de lances de escadas, uma vez que o edifício não dispõe de sistema de elevador.

No segmento de imóveis corporativos e comerciais, a ausência de acessibilidade vertical em pavimentos elevados provoca um impacto severo na liquidez e no valor de mercado do bem, motivado pelos seguintes fatores de obsolescência:

- Restrição de Público e Clientes: Inviabiliza o fluxo seguro de

pedestres com mobilidade reduzida, gestantes, idosos ou pessoas com deficiências temporárias ou permanentes;

- Restrição de Atividades Econômicas: Impede a instalação de negócios que dependem diretamente de atendimento ao público ou que possuam normas sanitárias/legais rígidas quanto à acessibilidade universal, tais como clínicas médicas, consultórios odontológicos, laboratórios, escritórios de grande rotatividade e repartições públicas;
- Legislação Vigente: Desatende aos preceitos modernos de acessibilidade plena previstos na legislação nacional (como a Lei Federal nº 13.146/2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência), reduzindo drasticamente o universo de potenciais locatários ou compradores.

2. Conclusão e Aplicação da Depreciação Funcional Diante da severa perda de competitividade mercadológica e operacional que o acesso exclusivo por escadas impõe a uma unidade comercial situada no 3º pavimento, a doutrina técnica recomenda a aplicação de um Fator de Andar desfavorável acentuado.

Sendo assim, com base nas restrições comerciais e legais observadas, aplica-se uma depreciação funcional equivalente a uma redução direta de 25% sobre o valor venal de referência do imóvel, refletindo o real impacto de sua obsolescência de acessibilidade frente ao mercado imobiliário local.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: MF = R\$ 2.823,20/m².

7.4 Fator de Depreciação – Depreciação Funcional

Para a justa determinação do valor de mercado da sala comercial avaliando, foi considerada a Depreciação Funcional por Deficiência Superveniente, conforme

as diretrizes estabelecidas na norma técnica ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

A depreciação funcional ocorre quando um bem perde valor em razão de sua inadequação, desatualização ou restrição operacional frente aos padrões e exigências atuais do mercado, independentemente do seu estado físico de conservação.

1. Justificativa Técnica (Impacto no Segmento Comercial, Irregularidade de Infraestrutura e Autonomia de Unidade) O imóvel avaliando encontra-se atualmente modificado em sua configuração original, tendo sido fundido fisicamente a uma sala comercial vizinha mediante a remoção de uma parede divisória. Constatou-se que a unidade carece de autonomia técnica estrutural e regulatória: embora existam fiações e provavelmente as tubulações internas, o imóvel não possui relógio de energia elétrica nem hidrômetro próprios. O fornecimento atual é derivado de ligações provenientes do condomínio ou de terceiros, prática esta que não é permitida pelas concessionárias de serviços públicos e pelas normas condominiais, configurando uma situação de irregularidade passível de sanções e corte imediato. Adicionalmente, o imóvel não possui garagem privativa ou direito a vaga de estacionamento.

No segmento de imóveis corporativos e comerciais, a perda de individualidade física, a dependência de ligações irregulares e a ausência de estacionamento provocam um impacto severo na liquidez e no valor de mercado do bem, motivado pelos seguintes fatores de obsolescência e inadequação:

- **Perda de Autonomia Imobiliária e Reversibilidade:** A fusão com a sala lindeira descaracterizou a unidade autônoma. Embora haja viabilidade técnica para a recomposição da parede de alvenaria removida, o estado atual exige obras civis imediatas de fechamento e reintegração dos limites originais

da sala;

- **Risco Regulatório e Custo de Regularização Técnica:** A ilegalidade das ligações de energia e água impede a utilização regular do bem e afasta o mercado institucional. Sanar essa deficiência exigirá do futuro proprietário o custo de projetos, taxas e execução de obras civis para individualização e extensão das redes de alimentação até os padrões oficiais da concessionária, com a devida instalação de medidores próprios;
- **Perda de Competitividade por Mobilidade:** A ausência de vaga de garagem privativa restringe significativamente a atratividade do imóvel no mercado atual, gerando forte desvantagem frente a salas concorrentes que oferecem vagas exclusivas, o que dificulta o acesso de proprietários, colaboradores e clientes;
- **Inviabilidade de Comercialização Imediata:** A soma da necessidade de reconstrução de paredes, regularização de insumos vitais e ausência de vagas reduz drasticamente o universo de potenciais compradores ou locatários, uma vez que o imóvel exige investimentos prévios de capital (Custo de Recuperação) e tempo de paralisação antes de se tornar operacional.

2. Conclusão e Aplicação da Depreciação Funcional Diante da severa perda de competitividade mercadológica, da falta de medidores próprios, da situação de irregularidade técnica nas ligações de utilidades, da necessidade de reversão da unificação física das salas e da ausência de garagem, a doutrina técnica recomenda a mensuração do gravame por meio do método do Custo de Recuperação combinado ao fator de depreciação por obsolescência.

Sendo assim, com base nas restrições comerciais, técnicas, físicas e legais observadas, aplica-se uma depreciação funcional equivalente a uma redução direta de 25% sobre o valor venal de referência do imóvel, refletindo o real impacto de sua

obsolescência de infraestrutura, autonomia e mobilidade frente ao mercado imobiliário local.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: MF = R\$ 2.117,40/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 2.117,40 \times 44,14\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 93.462,04$$

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\$ 93.462,04 (noventa e três mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quatro centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 93.500,00 (noventa e três mil e quinhentos 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 19 (dezenove) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 06 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária