

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0007606-80.2004.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0007606-80.2004.4.02.5001 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.

Item 01) Lote de terreno nº 78 da Quadra 01, do Loteamento denominado "Morro Setiba", com área de 402,00m², com os limites e confrontações constantes na matrícula imobiliária. Imóvel matriculado sob nº 5397 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES;

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 15 dias do mês de julho de 2026, às 10h50min, no município de Guarapari/ES, no imóvel situado à Urano, s/nº, bairro Morro de Setiba, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°38'19.4"S 40°26'04.8"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, se trata de terreno baldio, em área de encosta e de preservação

ambiental. O acesso ao imóvel só pode ser feito por dentro da mata, não possui vias de acesso direto aos terrenos, imagens realizadas com drone.

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 nº 03.07.872.1036.000 emitidos pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Guarapari/ES, 15/07/2026, o mesmo informa área de terreno com 408,87m², não possui benfeitoria informada. Foi utilizada como referência a área do terreno informada e descrita na matrícula que é de 402,00m².

Registro Fotográfico





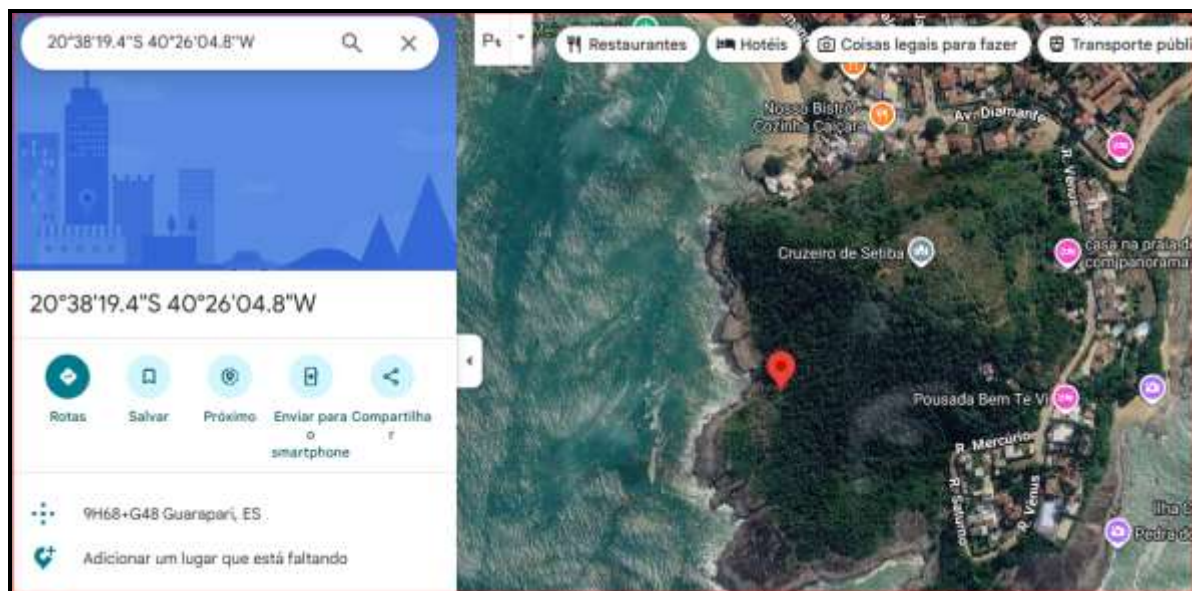
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O terreno localizado na Rua Urano, na encosta do Morro de Setiba, está inserido em uma localização singular, caracterizada por sua forte integração com a natureza e o relevo acentuado da região. O entorno imediato é marcado por uma densa área de mata nativa e vegetação de encosta, indicando uma forte vocação para a preservação ambiental e exigindo um olhar atento quanto aos limites de ocupação e sustentabilidade. Por estar situado na encosta e muito próximo ao mar, o local se beneficia de uma atmosfera litorânea e reservada, com o som das ondas e a brisa marinha constantes, além do potencial para vistas panorâmicas da costa e da paisagem natural ao redor. O perfil da vizinhança mantém a tranquilidade e a baixa densidade urbana, sendo composto por poucas propriedades residenciais de veraneio que buscam o isolamento e o contato direto com o meio ambiente. Apesar desse caráter de refúgio natural e de preservação, as vias de acesso locais conectam a propriedade à rodovia e às praias da região em poucos minutos, garantindo a chegada a comércios e serviços básicos sem descaracterizar a serenidade e a exclusividade do ambiente costeiro e florestal no qual o lote está implantado.

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/yKUBtnL7wpPk6taJ7>





6. PESQUISA DE MERCADO

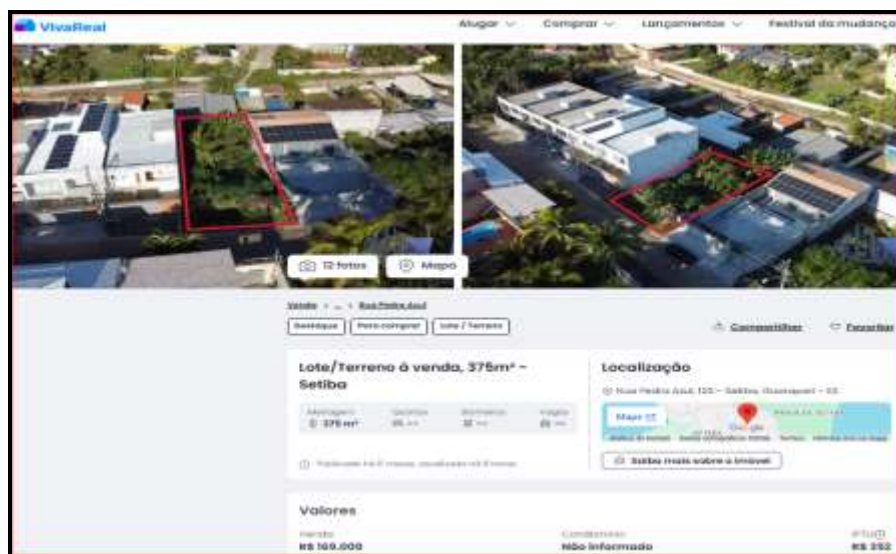
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

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.

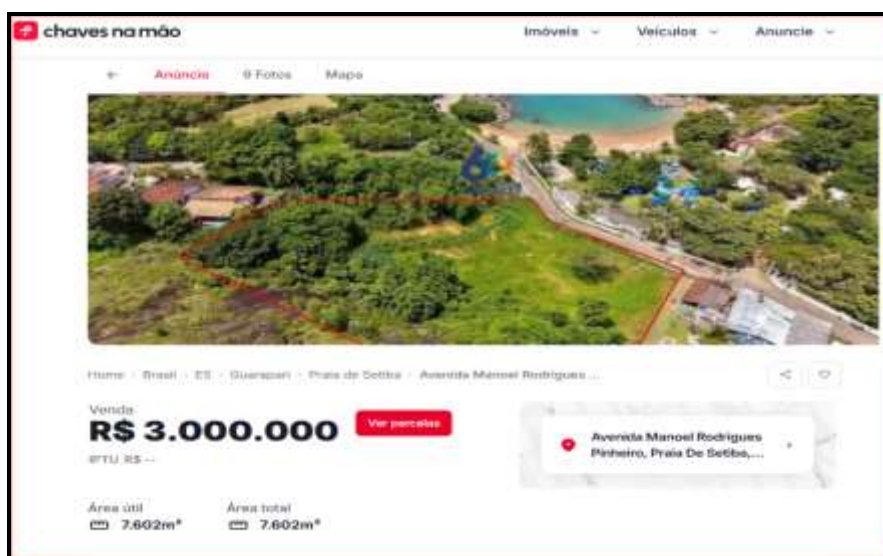


6.1 Amostra de Mercado

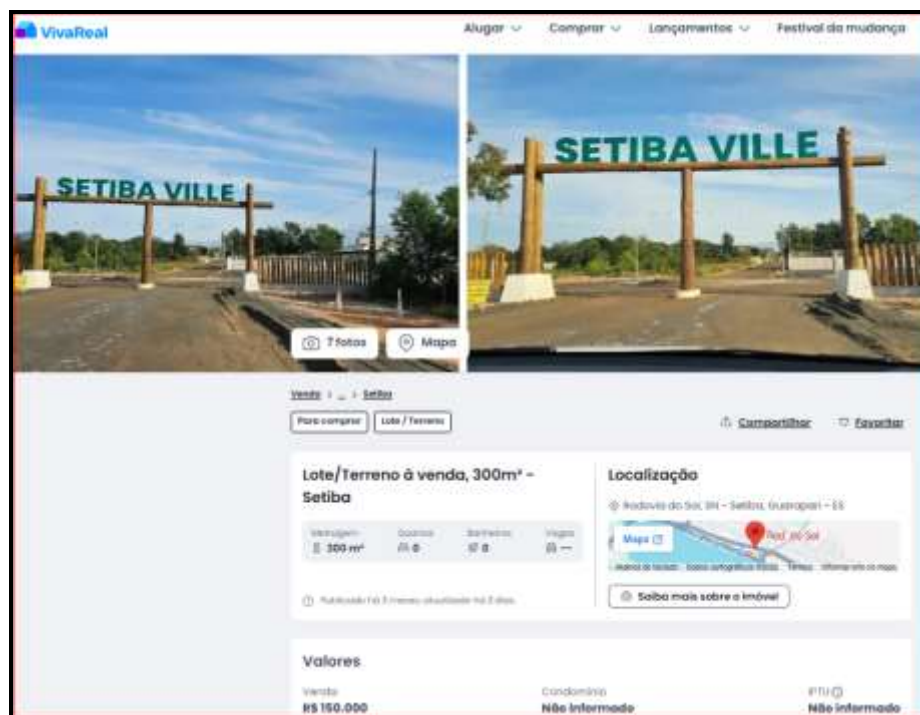
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 375,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 169.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 450,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 7.602,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 3.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 394.63/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 500,00/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	375	R\$ 169.000,00	R\$ 450,67
6.2	7602	R\$ 3.000.000,00	R\$ 394,63
6.3	300	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00
Valor Médio/m ²			R\$ 448,43

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\$ 448,43 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	375	R\$ 169.000,00	R\$ 450,67
Valor Médio/m ²			R\$ 450,67

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 450,67/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\$ 405,60/m²**.

7.4 Fator de Depreciação – Fator Topográfico – Proximidade a Preamar

À luz das normas da família ABNT NBR 14653, em especial a NBR 14653-1 (*Procedimentos gerais*) e a NBR 14653-2 (*Imóveis urbanos*), a topografia do terreno e as condicionantes urbanístico-ambientais constituem atributos de elevada relevância na formação do valor de mercado, devendo ser rigorosamente consideradas pelo avaliador sempre que o imóvel avaliando apresente limitações de relevo ou restrições legais por proximidade com corpos d'água/zona costeira que impliquem maiores custos de implantação, dificuldades de acessibilidade, restrições ao potencial construtivo ou redução da atratividade do bem.

Em consonância com esses preceitos, a literatura técnica especializada e as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) estabelecem que, na impossibilidade de quantificar de forma direta no mercado o impacto isolado dessas características, admite-se o emprego de fatores corretivos específicos (fator topográfico e fator de restrição ambiental/APP). Esses fatores promovem o ajuste técnico e a depreciação de terrenos sujeitos a desníveis acentuados ou a limitações severas de uso quando comparados às condições de lotes planos com plena capacidade e aproveitamento construtivo.

Assim, quando o imóvel urbano apresenta desníveis que demandam investimentos adicionais em contenções, terraplenagem e acessos, e encontra-se inserido em zona sob influência de Área de Preservação Permanente (APP) hídrica/marítima ou faixa não edificável, justifica-se tecnicamente a aplicação de um fator de depreciação sobre o valor unitário obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado. Tal procedimento visa refletir, de maneira prudente, objetiva e transparente, a perda de valor decorrente do maior risco técnico-econômico, dos custos de adequação e da limitação da taxa de ocupação e aproveitamento eficiente do lote, em estrita observância aos critérios de

fundamentação e homogeneização exigidos pela ABNT NBR 14653-2.

Com base nesses preceitos normativos e na análise técnica dos impactos combinados das restrições topográficas e ambientais (APP), adota-se um índice de depreciação de 70% sobre o valor de referência estimado para terrenos urbanos de topografia ideal (planos ao nível do logradouro) e com 100% de aproveitamento construtivo. Esse percentual demonstra-se compatível com as restrições severas de ocupação do solo, os custos de adequação e as limitações de exploração do imóvel, reduzindo de forma justificada e transparente o valor final do bem.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de R\$ 121,68/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 121,68 \times 402,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 48.915,36$$

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\$ 48.915,36 (quarenta e oito mil, novecentos e quinze reais e trinta e seis centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove 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 16 (dezesseis) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 24 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária