

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0001323-92.2005.4.02.5005



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0001323-92.2005.4.02.5005 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.

Lote de Terreno de nº. 07 (sete) da Quadra de nº.48 (quarenta e oito), Integrante do Loteamento Denominado "Village do Sol", situado no Município e Comarca de Guarapari/ES, confrontando-se pela frente com a Rua Valentim Matos Breciane e mede 12,00 metros, pelo lado direito confronta-se com o lote nº. 08 e mede 25,00 metros, pelo lado esquerdo confronta-se com o lote de nº. 06 e mede também 25,00 metros, e finalmente pelos fundos confronta-se com o lote de nº. 32 e mede 12,00 metros, perfazendo a área total de 300,00m² (trezentos metros quadrados). Imóvel matriculado sob o nº. 52657 no Cartório do 2º Ofício de Registro Geral 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 12h20min, no município de Guarapari/ES, no imóvel situado à Rua Cecília Jesus Santos, s/nº, Setor Recanto, bairro Village do Sol, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}34'17.0''S$ $40^{\circ}25'23.8''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porem no local não existe delimitação visível e nem identificação da referida rua e lotes endo assim foi realizado registro fotográfico da localização aproximada da referida quadra conforme informado pelo setor de cadastro imobiliário do município de Guarapari.

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, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Guarapari/ES em 25/06/2026, descrito a seguir:

Espelho Cadastral nº 03.08.873.0294.000: referente ao LT nº 07 da QD nº 48;

O espelho citado indica a área total de 300,00m² para o terreno, não havendo área construída informada nele.

Observação Técnica

Ressalta-se que a localização geográfica e as coordenadas indicadas neste documento possuem caráter meramente informativo e servem exclusivamente como orientação aproximada da área. Diante da ausência de delimitação visível, de sinalização pública ou de identificação nominal das ruas e lotes no local, caberá única e exclusivamente ao arrematante realizar as diligências necessárias junto ao setor responsável da Prefeitura Municipal para verificar e conferir a exata localização, confrontações e demarcações dos lotes.

Registro Fotográfico



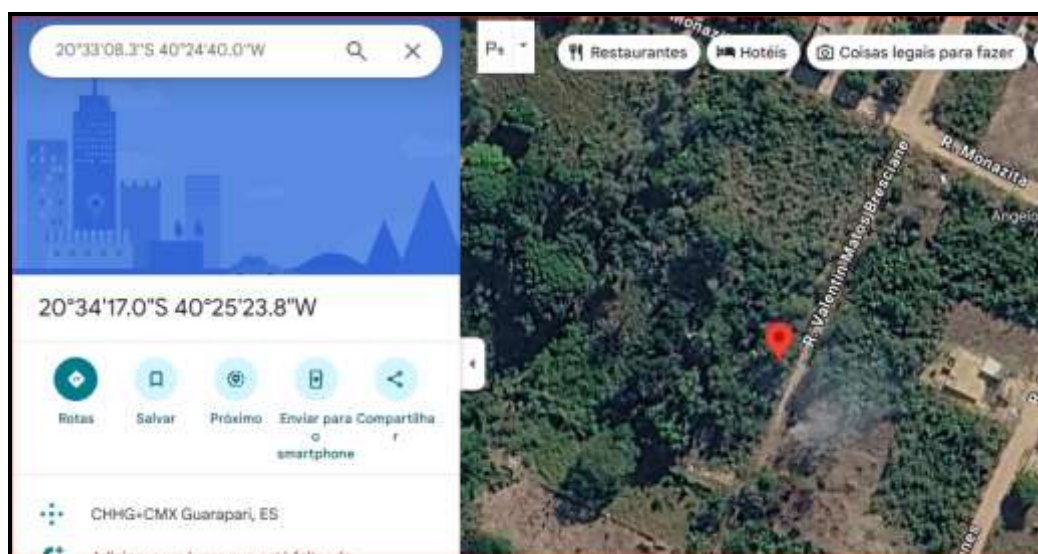
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se em área urbana em processo de consolidação, com vocação predominantemente residencial e presença de lotes ainda desprovidos de benfeitorias, em meio a quadras com ocupação progressiva e vegetação remanescente. O entorno imediato é caracterizado por ruas de acesso local, baixa a

média densidade construtiva e inserção em setor em expansão, com proximidade de outros terrenos e empreendimentos residenciais, o que confere ao local potencial de valorização compatível com áreas voltadas à futura ocupação habitacional. A localização conta com acesso relativamente facilitado por vias do próprio loteamento e por ligações com a Rodovia do Sol e demais eixos do município, permitindo deslocamento para áreas comerciais e serviços de apoio, embora ainda preserve perfil de bairro mais tranquilo e com predominância de ambiente residencial.

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/PV2fjUEXuUsB5S3HA>



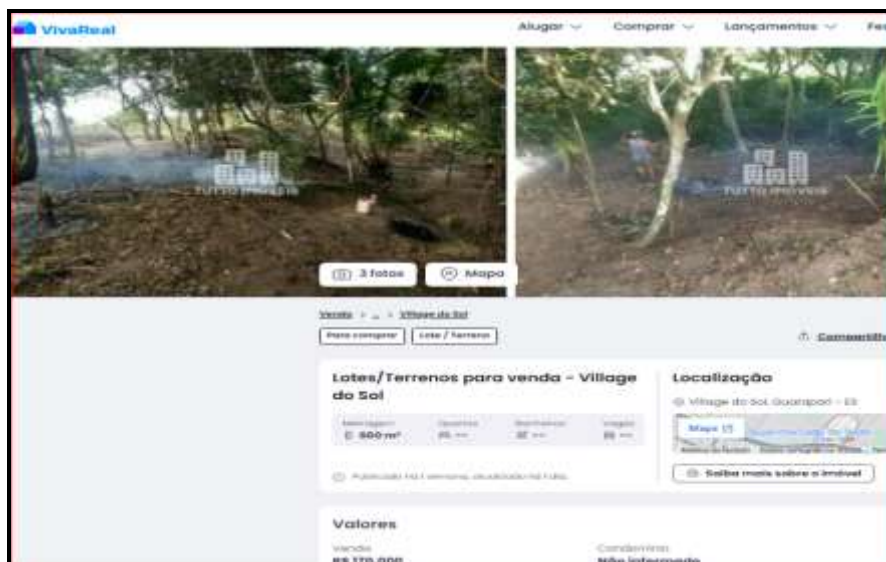
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

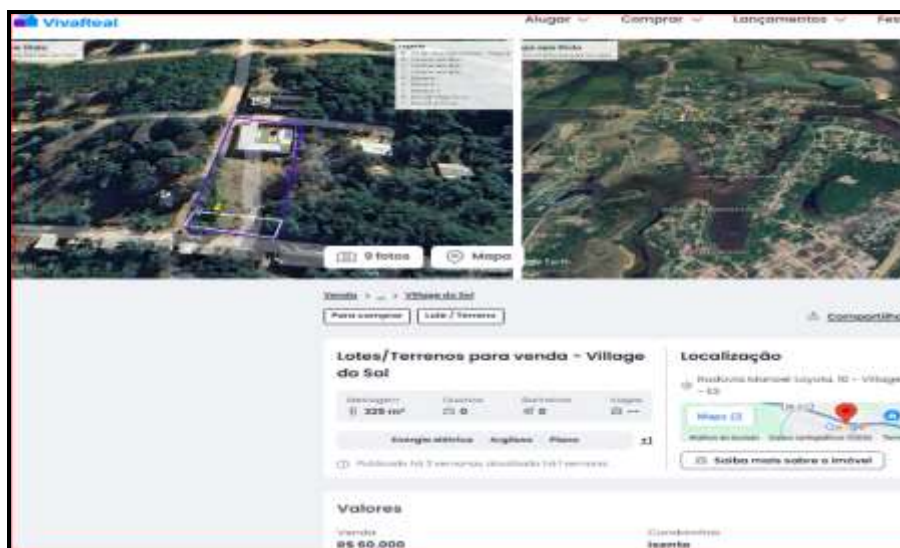
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

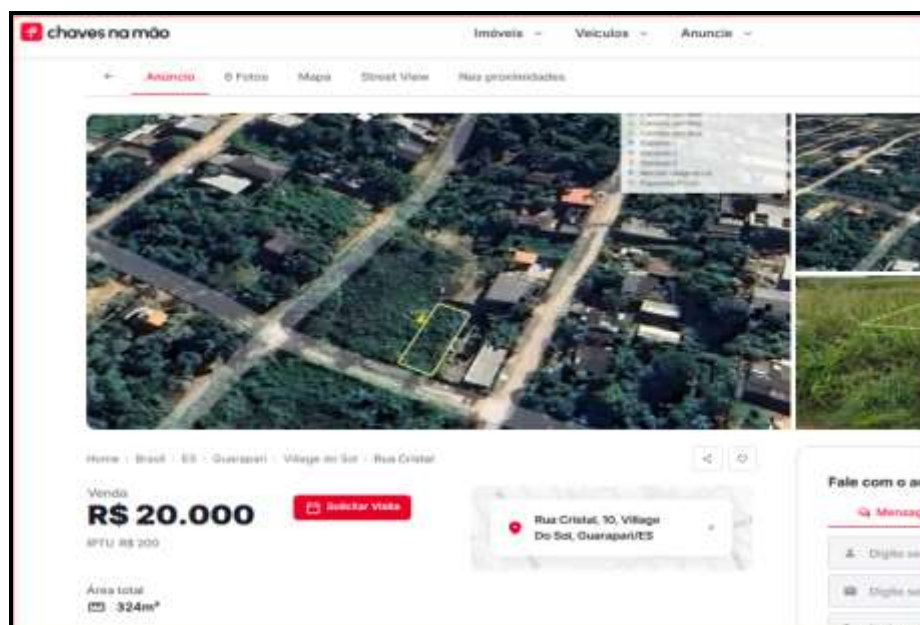
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 600,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 170.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 283,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



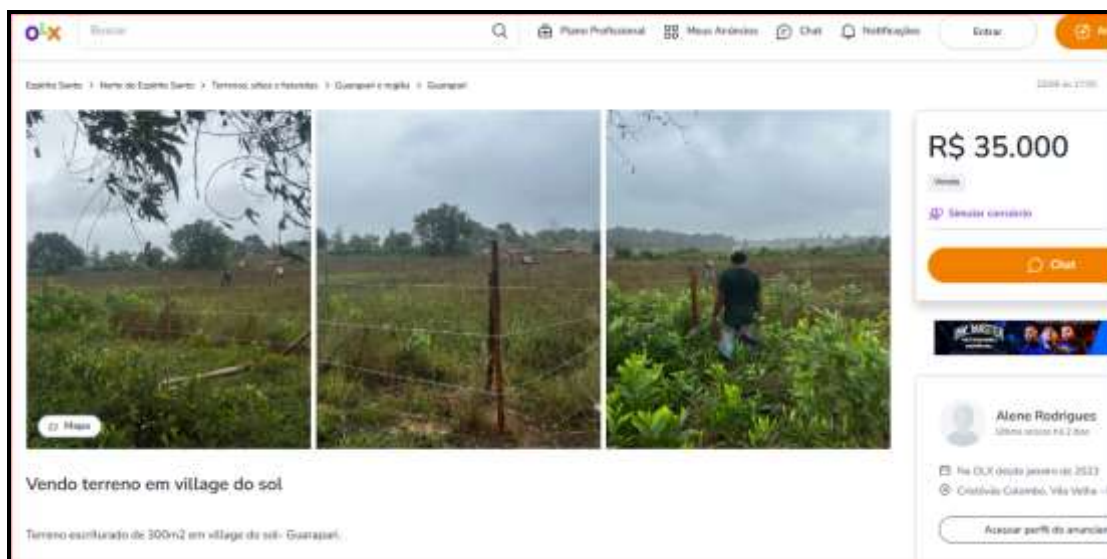
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 325,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 60.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 184,62/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



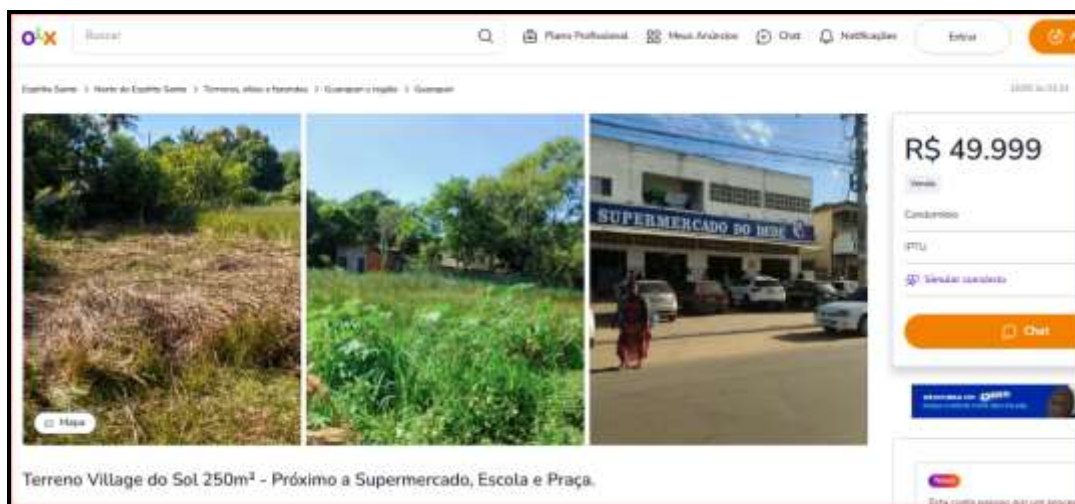
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 324,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 20.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 61,73/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



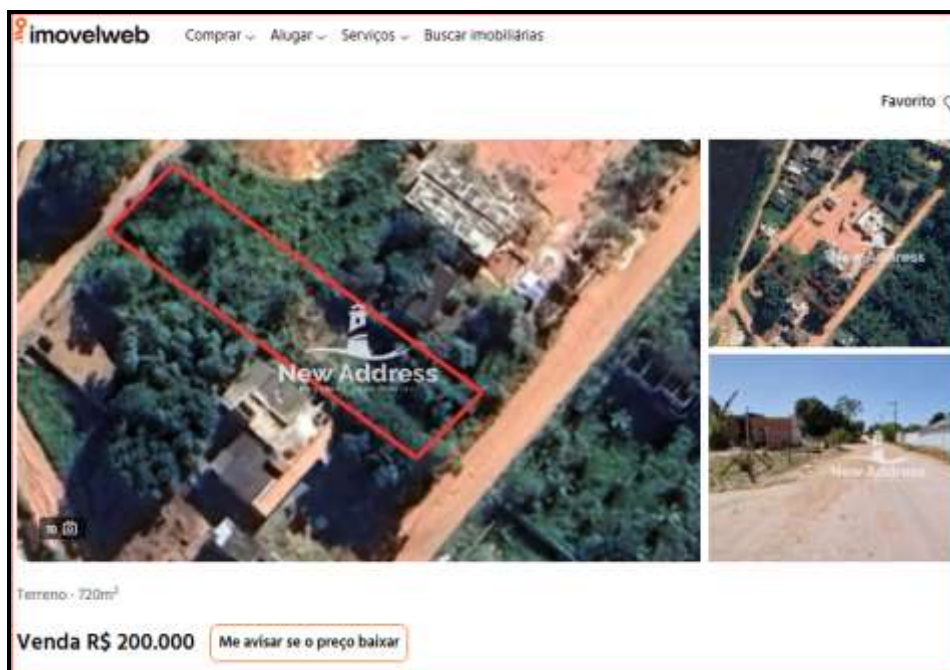
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 35.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 116,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 250,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 49.999,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 200,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 720,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 277,78/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	600	R\$ 170.000,00	R\$ 283,33
6.2	325	R\$ 60.000,00	R\$ 184,62
6.3	324	R\$ 20.000,00	R\$ 61,73
6.4	300	R\$ 35.000,00	R\$ 116,67
6.5	250	R\$ 49.999,00	R\$ 200,00
6.6	720	R\$ 200.000,00	R\$ 277,78
Valor Médio/m ²			R\$ 187,35

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\$ 187,35 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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.2	325	R\$ 60.000,00	R\$ 184,62
6.5	250	R\$ 49.999,00	R\$ 200,00
Valor Médio/m²			R\$ 192,31

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 192,31/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\$ 173,08/m²**.

7.3. Fator de Depreciação – Fator topográfico, limitações e infraestrutura.

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, as condições ambientais e a disponibilidade de infraestrutura constituem atributos relevantes na formação do valor. Estes elementos devem ser considerados pelo avaliador sempre que o imóvel avaliando apresente limitações que impliquem maiores custos de implantação, dificuldades de acessibilidade, restrições ao aproveitamento do potencial construtivo ou redução da atratividade de mercado. No caso específico do imóvel avaliando, constata-se que o terreno está situado em área alagada, carece de vias de acesso efetivamente consolidadas e não dispõe de infraestrutura pública urbana.

Em consonância com esses preceitos, a literatura técnica e as normas complementares do IBAPE demonstram que, na impossibilidade de obter diretamente no mercado a quantificação precisa do impacto de tais restrições físicas e locacionais, admite-se o uso de fatores corretivos específicos. Esses fatores promovem a depreciação de terrenos com acentuado aclave, declive, cota desfavorável, suscetibilidade a alagamentos ou déficit crônico de acessibilidade e melhoramentos públicos em relação às condições consideradas ideais.

Assim, quando o imóvel apresenta desníveis significativos – exigindo obras adicionais de contenção, cortes ou aterros –, localiza-se em zona alagadiça ou sofre com a ausência de vias consolidadas e serviços públicos básicos, resultando em severas limitações de uso em comparação com os elementos de referência, justifica-se tecnicamente a aplicação de um fator de depreciação. Esse ajuste sobre o valor de mercado ou sobre o valor unitário obtido pelo método comparativo reflete, de maneira prudente, objetiva e transparente, as perdas de valor decorrentes dessas

condições desfavoráveis, em estrita observância aos critérios de fundamentação, homogeneização e clareza exigidos pela ABNT NBR 14653.

Com base nesses preceitos normativos e na análise técnica dos impactos combinados da topografia desfavorável, da condição de área alagada, da falta de acessibilidade efetiva e da ausência de infraestrutura, adota-se um índice de depreciação de 25% sobre o valor de mercado estimado para terrenos de referência (essencialmente planos, secos, providos de infraestrutura e com acessibilidade plena). Esse percentual é entendido como compatível com o acréscimo de risco técnico e econômico, bem como com os expressivos investimentos adicionais necessários para a mitigação dos passivos ambientais e infraestruturais do terreno, reduzindo de forma justificada o valor final do bem, em observância aos princípios de prudência e fundamentação técnica exigidos pela ABNT NBR 14653.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: **MF = R\$ 129,81/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 129,81 \times 300,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 38.943,00$$

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\$ 38.943,00 (trinta e oito mil, novecentos e quarenta e três reais).

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

Valor médio estimado: R\$ 39.000,00 (trinta 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 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, 04 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária

