

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0010396-27.2010.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0010396-27.2010.4.02.5001 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

A metodologia adotada observa os critérios mercadológicos previstos na Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 2, sendo adequada à natureza do trabalho desenvolvido.

Para a obtenção da estimativa técnica de valor, foi empregado **O MÉTODO EVOLUTIVO**, que é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno e considerados o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$ onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para a avaliação da área do terreno, 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.

Para determinação das benfeitorias, será realizada pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – ES.

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.

Prédio da Rua Riachuelo, nº. 598, centro, na Cidade de Campos dos Goytacazes/RJ, e respectivo terreno próprio que mede 33,50 metros de largura na frente, onde se confronta com a Rua Riachuelo; 18,25 de largura nos fundos; 141,00 metros de comprimento de ambos os lados. No referido terreno existe um prédio comercial construído em alvenaria, com área estimada de 1.200m². O imóvel possui uma área total estimada de 3.600m², com aproximadamente 1.200m² de área construída. Trata-se de prédio antigo em razoável estado. O imóvel encontra-se atualmente ocupado por uma instituição de ensino. Imóvel matriculado sob o nº. 10.996 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 21 dias do mês de julho de 2026, às 17h05min, no município de Campos dos Goytacazes/RJ, no imóvel situado à Rua Riachuelo, nº 598, bairro Centro, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **21°46'06.4"S 41°18'55.8"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porém no momento da diligência o atual locatário não autorizou o acesso interno do imóvel, sendo realizado apenas o registro fotográfico externo.

Esta leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações e acesso ao BCI do referido imóvel, tendo obtido êxito, cujo documento segue anexo para conhecimento.

A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes no espelho cadastral do imóvel, o qual 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, sendo que 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 Boletim Cadastral de Imóvel, Inscrição Imobiliária nº 0000042956, emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda - Subsecretaria Adjunta Jurídica - da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes/RJ em 13/07/2026, o qual indica área total do terreno de 2.978,00 m² e área construída de 1.068,26 m².

O imóvel objeto da presente análise refere-se ao prédio residencial e comercial nº 598 (antigo nº 282) da Rua Riachuelo, situado no 2º Subdistrito do 1º Distrito Municipal de Campos dos Goytacazes/RJ, sob a inscrição municipal nº 0000042956 e devidamente cadastrado em nome do Espólio de Hamilton Bastos

Paes (CPF nº 087.784.267-15). No tocante ao histórico registral e dimensional do terreno, a Matrícula nº 10.996 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ registrava originalmente, em sua abertura em 07/08/1986, uma testada de 33,50 metros de largura na frente, 18,25 metros na largura dos fundos e 141,00 metros de extensão em ambos os lados, totalizando uma área calculada de 3.642,47 m². Posteriormente, por meio da Averbção nº 3 (Av. 3/10.996), datada de 19/02/1987 e lavrada com base em escritura pública de 16/02/1987, a medição do terreno foi retificada para 24,00 metros de largura na frente, mantendo-se os 18,25 metros de fundos e os 141,00 metros de comprimento em ambas as laterais. Essa retificação representou uma redução de 9,50 metros na testada frontal e reduziu a área total do terreno para 2.978,01 m².

Confrontando os dados do Registro Geral de Imóveis com os registros da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes (Ofício nº 460/2026), constata-se perfeita convergência quanto às dimensões do lote, que consta no Boletim Cadastral do Município com testada de 24,00 metros e área total de terreno de 2.978,00 m². Entretanto, verifica-se uma relevante divergência documental no que tange às benfeitorias: enquanto na matrícula cartorária não consta a averbação de área construída detalhada, o cadastro municipal aponta uma área edificada total de 1.068,26 m² com destinação comercial (frente de rua). O histórico cadastral do município indica que essa área construída passou por revisão predial via geoprocessamento em 11/08/2021, momento em que a metragem cadastrada foi atualizada de 674,00 m² para os atuais 1.068,26 m².

Registro Fotográfico





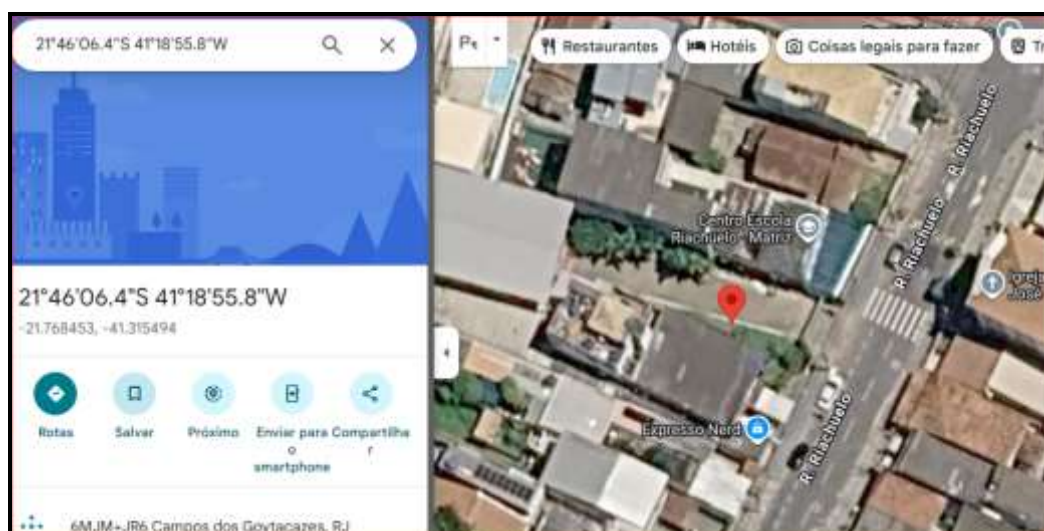
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado uma área com perfil de ocupação mista com forte vocação para o comércio local e a prestação de serviços, destacando-se pela presença de estabelecimentos voltados ao setor automotivo, logística, oficinas, pequenos mercados, farmácias e comércios de conveniência. A região conta ainda

com o grande atrativo da facilidade de acesso a importantes vias arteriais do município, o que favorece a mobilidade para o Centro e outros bairros da cidade, além de oferecer amplo fluxo de transporte público e uma estrutura urbana consolidada de apoio ao dia a dia.

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/vgikK9x5e1ZojFp48>



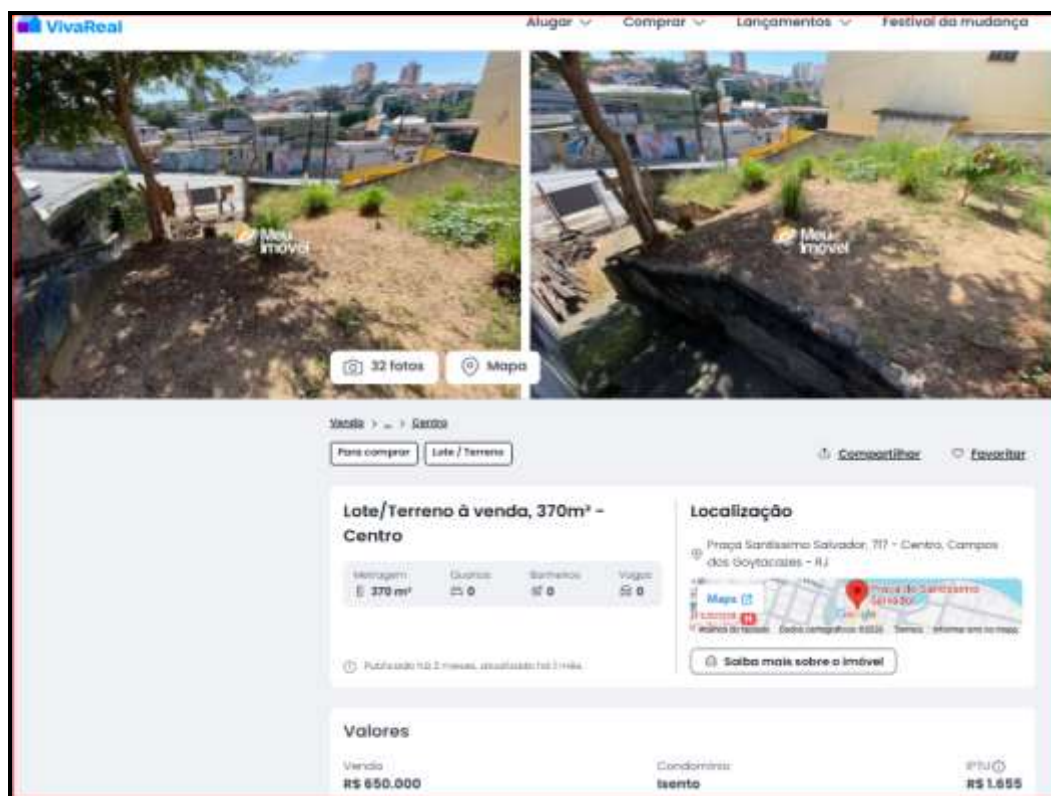
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

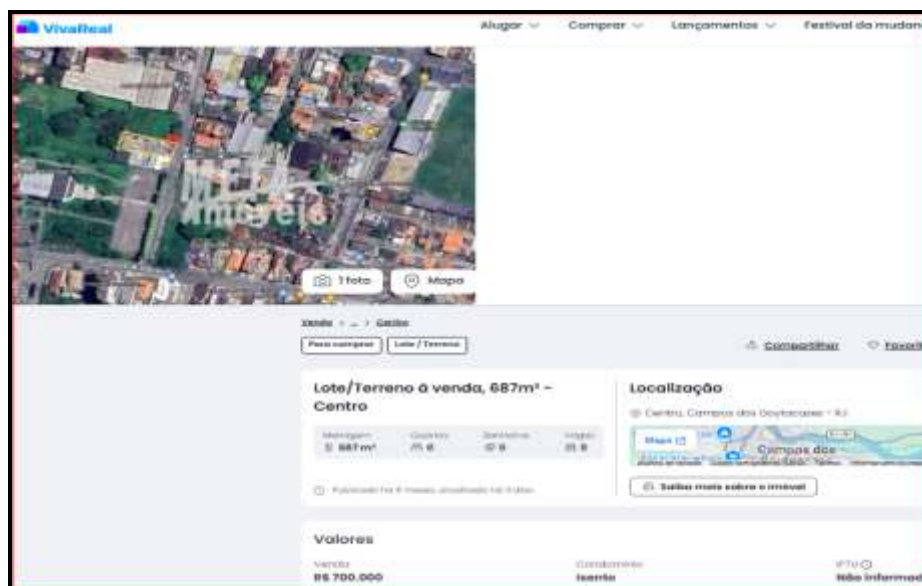
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

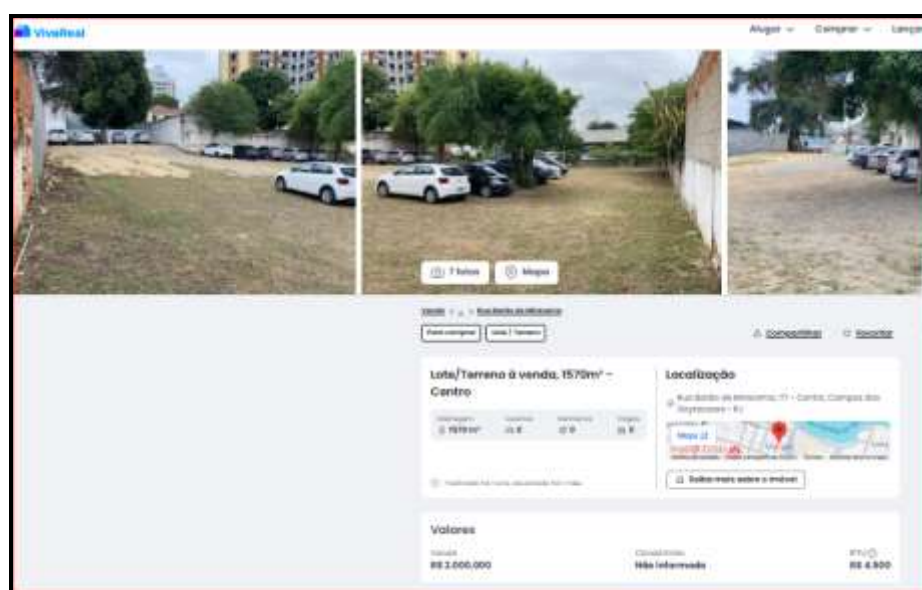
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 370,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 650.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.756,76/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



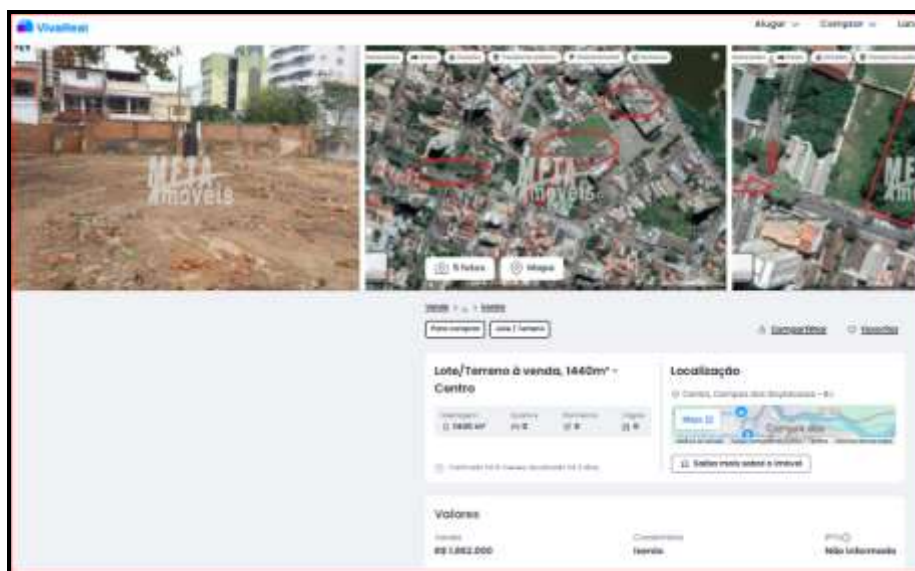
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 687,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 700.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.018,92/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



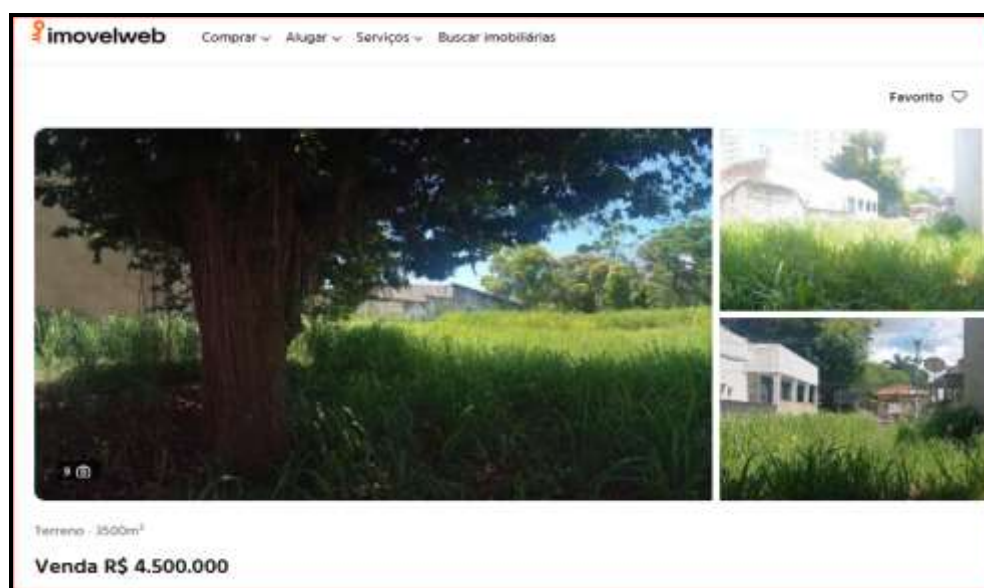
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1.570,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 2.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.273,89/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1.440,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.862.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.293,06/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 3.500,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 4.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.285,71/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	370	R\$ 650.000,00	R\$ 1.756,76
6.2	687	R\$ 700.000,00	R\$ 1.018,92
6.3	1570	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.273,89
6.4	1440	R\$ 1.862.000,00	R\$ 1.293,06
6.5	3500	R\$ 4.500.000,00	R\$ 1.285,71
Valor Médio/m ²			R\$ 1.325,67

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\$ 1.325,67 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
6.3	1570	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.273,89
6.4	1440	R\$ 1.862.000,00	R\$ 1.293,06
6.5	3500	R\$ 4.500.000,00	R\$ 1.285,71
Valor Médio/m ²			R\$ 1.284,22

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.284,22/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\$ 1.155,80/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:

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 1.155,80 × 2.978,00m²

Valor do Imóvel = R\$ 3.441.972,40

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. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

8.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise

do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/RJ, com data-base junho/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação comercial:** R\$ 2.439,76/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

8.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação comercial:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)

35

% de vida útil

50

Seleccionar estado de conservação

D - Entre regular e reparos simples

Índice de depreciação: 42.6

8.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação comercial:

$$\text{R\$ } 2.439,76 - 42,60\% = \text{R\$ } 1.400,42/\text{m}^2$$

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.400,42 \times 1.068,26\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.496.012,67$$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

9. 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:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor da Área de Terreno} + \text{Valor das Edificações}$$

$$\text{Valor da área de terreno: R\$ } 3.441.972,40$$

$$\text{Valor das benfeitorias: R\$ } 1.496.012,67$$

$$\text{Valor total do Imóvel: R\$ } 4.937.985,07$$

Valor final apurado do imóvel: R\$ 4.937.985,07 (quatro milhões, novecentos e trinta e sete mil, novecentos e oitenta e cinco reais e sete centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 4.938.000,00 (quatro milhões novecentos e trinta e oito 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 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, 25 de junho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária