

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0016807-76.2016.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0016807-76.2016.4.02.5001 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.

Imóvel comercial (escola) edificado sobre os lotes n°s. 43 e 45 da quadra 10, situados no Bairro Santa Mônica, Vila Velha/ES. Cada lote possui área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), perfazendo área total de terreno de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), sobre a qual foi construída edificação/escola não averbada nas matrículas compostas por 04 (quatro) Pavimentos. A edificação é distribuída da seguinte forma: no 1º andar encontram-se Hall de entrada, sala da diretoria, sala administrativa, pátio, lanchonete, cantina, banheiros e 03 (três) salas de aula; no 2º andar encontram-se 08 (oito) salas de aula e banheiros; no 3º andar encontram-se 08 (oito) salas de aula e banheiros; e no 4º andar encontram-se 08 (oito) salas de aula e banheiros. O imóvel possui, ainda, amplas escadas interligando os pavimentos, bem como grades e portões em ferro telado na fachada.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 20 dias do mês de julho de 2026, às 10h10min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Rua Fagundes Pedro de Araujo, n° 78, bairro Santa Mônica, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°21'46.7"S 40°18'24.5"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para constatação do bem e realizou o registro fotográfico do imóvel. Constatou-se que o edifício se

encontra fechado e desocupado. Cumpre informar que, conforme relatos de moradores das proximidades, o referido imóvel está sem uso e carente de manutenção há aproximadamente dez anos.

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 Insc. Imobiliária nº 01.09.052.0231.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES, 23/07/2026, o qual indica área total do terreno de 400,00 m² e área construída de 1.334,58m².

Para a presente reavaliação, adotou-se como base a área de terreno de 400,00 m², conforme informado na matrícula imobiliária, e a área construída de 1.334,58

m², constante no espelho cadastral atualizado.

Esclarece-se que a metragem edificada indicada no auto de penhora anterior considerou a estimativa global da área do terreno pelo número de pavimentos, não englobando as áreas de recuo observadas nas imagens aéreas.

Registro Fotográfico









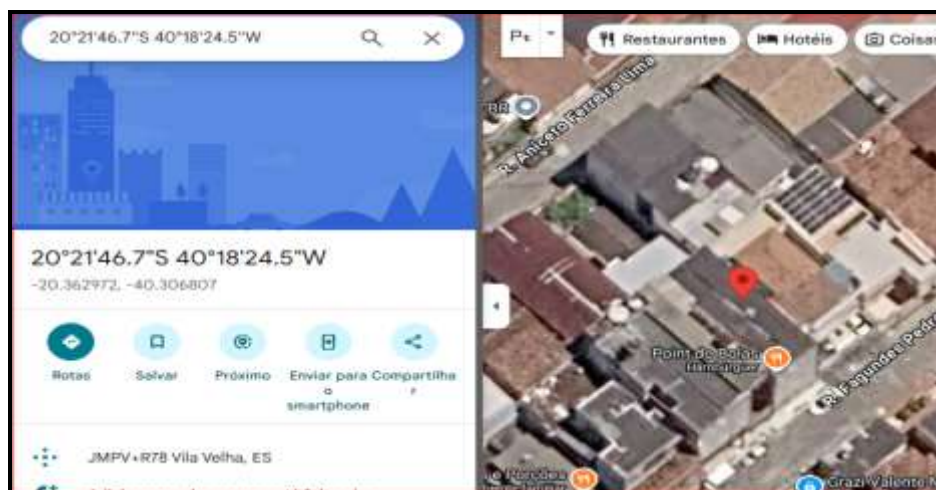
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se uma região residencial estratégica e em constante desenvolvimento, que se destaca pela praticidade e pela excelente oferta de serviços. Seu entorno conta com uma infraestrutura completa para o dia a dia, dispondo de ampla variedade de comércios locais, como supermercados, padarias, farmácias, estabelecimentos alimentícios e conveniências diversas. A localização também oferece facilidade de acesso a instituições de ensino, unidades de saúde e opções de lazer. Com vias de circulação bem estruturadas e transporte público acessível, a região proporciona ótima mobilidade e rápida conexão com as principais avenidas da cidade, permitindo fácil deslocamento tanto para a orla marítima quanto para os bairros vizinhos e centros comerciais. Trata-se de um ambiente urbano acolhedor e funcional, ideal para quem busca conveniência, mobilidade e qualidade de vida.

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/BdmKroUq61VHFreS9>



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.

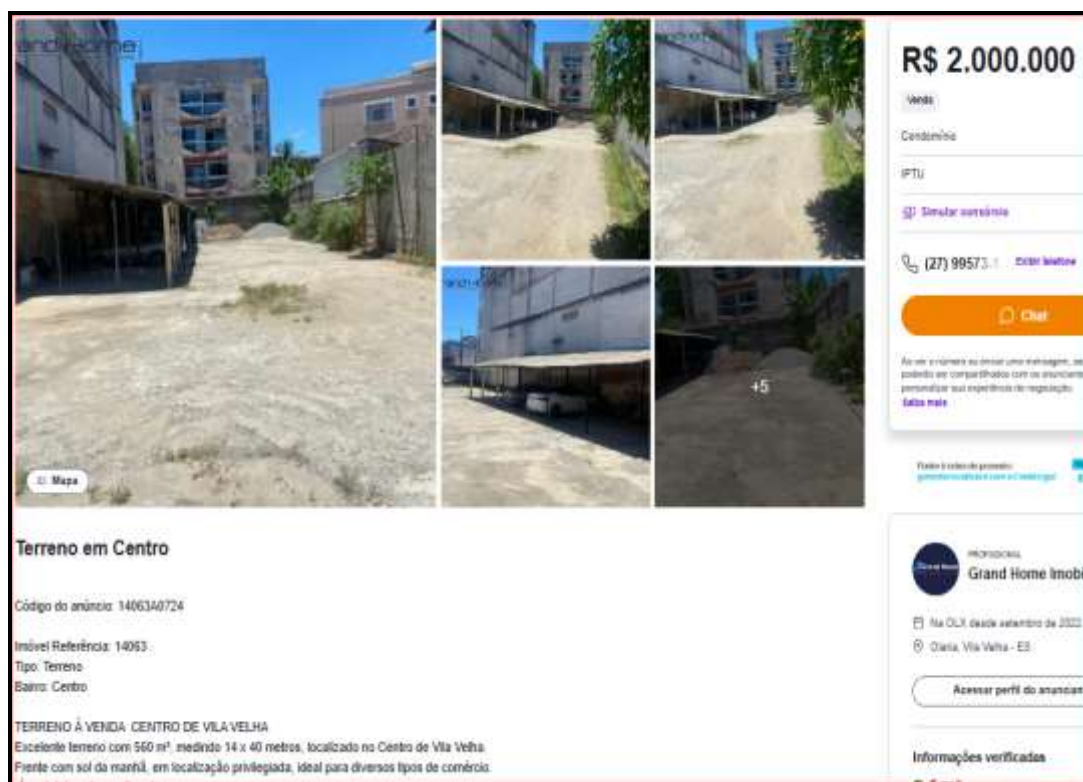
6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 420,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.590.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.785,71/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.





6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 560,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 2.00.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.571,43/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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.1	420	R\$ 1.590.000,00	R\$ 3.785,71
6.2	560	R\$ 2.000.000,00	R\$ 3.571,43
Valor Médio/m²			R\$ 3.678,57

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\$ 3.678,57 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	420	R\$ 1.590.000,00	R\$ 3.785,71
6.2	560	R\$ 2.000.000,00	R\$ 3.571,43
Valor Médio/m ²			R\$ 3.678,57

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 3.678,57/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.

Entretanto, considerando as características específicas do imóvel constatado, notadamente sua localização e demais particularidades que o diferenciam das amostras comparativas analisadas, conclui-se que a aplicação automática do referido fator redutor não se mostra tecnicamente adequada no presente caso.

Dessa forma, **não foi aplicado o Fator Oferta**, a fim de preservar a fidedignidade técnica da reavaliação e refletir, com maior precisão, o valor de mercado do bem para fins de alienação judicial.

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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 3.678,57 \times 400,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.471.428,00$$

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. 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/ES, 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\$ 2.537,62/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)	21
% de vida útil	30
Seleccionar estado de conservação	F - Entre reparos simples e importantes
Índice de depreciação: 46.2	

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:

$$\text{R\$ } 2.537,62 - 46,20\% = \text{R\$ } 1.365,24/\text{m}^2$$

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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.365,24 \times 1.334,58\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.822.022,00$$

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

$$\text{Valor da área de terreno: R\$ } 1.471.428,00$$

$$\text{Valor das benfeitorias: R\$ } 1.822.022,00$$

Valor final apurado do imóvel: R\$ 3.293.450,00 (três milhões, duzentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta reais).

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

Valor médio estimado: R\$ 3.294.000,00 (três milhões, duzentos e noventa e quatro 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 18 (dezoito) 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