

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0014336-47.2017.4.02.5003



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0014336-47.2017.4.02.5003 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) Um terreno urbano, situado no Loteamento "Residencial Mar Aberto", no Lugar denominado "Brejo Velho", no Balneário de Guriri, neste Município e Comarca de São Mateus-ES, identificado por parte da Área "A", da Quadra "25", denominado atualmente de "Lote nº 07", medindo: 25,00 metros pelo lado norte, 25,00 metros pelo lado sul; 10,00 metros pelo lado leste; e, 10,00 metros pelo lado oeste, ou seja, uma área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), limitando-se: ao norte com o lote nº 05; ao sul, com o lote nº 09; a leste com o lote nº 08; e, a oeste a Rua XVI. Inscrição Municipal: 02.7.025.0007.001. Imóvel matriculado sob nº 37.300 no Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus/ES;

02) Um terreno urbano, situado no Loteamento "Residencial Mar Aberto", no Lugar denominado "Brejo Velho", no Balneário de Guriri, neste Município e Comarca de São Mateus-ES, identificado por parte da Área "A", da Quadra "25",

denominado atualmente de "Lote nº 08", medindo: 25,00 metros pelo lado norte, 25,00 metros pelo lado sul; 10,00 metros pelo lado leste; e, 10,00 metros pelo lado oeste, ou seja, uma área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), limitando-se: ao norte com o lote nº 06; ao sul, com o lote nº 10; a leste com a Rua Pedro Alves Ribeiro; e, a oeste com o lote nº 07. Inscrição Municipal: 02.7.025.0008.001. Imóvel matriculado sob nº 37.301 no Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus/ES;

03) Um terreno urbano, situado no Loteamento "Residencial Mar Aberto", no Lugar denominado "Brejo Velho", no Balneário de Guriri, neste Município e Comarca de São Mateus-ES, identificado por parte da Área "A", da Quadra "25", denominado atualmente de "Lote nº 09", medindo: 25,00 metros pelo lado norte, 25,00 metros pelo lado sul; 10,00 metros pelo lado leste; e, 10,00 metros pelo lado oeste, ou seja, uma área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), limitando-se: ao norte com o lote nº 07; ao sul, com o lote nº 11; a leste com o lote 10; e, a oeste com a Rua XVI. Inscrição Municipal: 02.7.025.0009.001. Imóvel matriculado sob nº 37.302 no Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus/ES;

04) Um terreno urbano, situado no Loteamento "Residencial Mar Aberto", no Lugar denominado "Brejo Velho", no Balneário de Guriri, neste Município e Comarca de São Mateus-ES, identificado por parte da Área "A", da Quadra "25", denominado atualmente de "Lote nº 10", medindo: 25,00 metros pelo lado norte, 25,00 metros pelo lado sul; 10,00 metros pelo lado leste; e, 10,00 metros pelo lado oeste, ou seja, uma área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), limitando-se: ao norte com o lote nº 08; ao sul, com o lote nº 12; a leste com a Rua Pedro Alves Ribeiro; e, a oeste com o lote nº 09. Inscrição Municipal:

02.7.025.0010.001. Imóvel matriculado sob nº 37.303 no Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus/ES;

05) Um terreno urbano, situado no Loteamento "Residencial Mar Aberto", no Lugar denominado "Brejo Velho", no Balneário de Guriri, neste Município e Comarca de São Mateus-ES, identificado por parte da Área "A", da Quadra "25", denominado atualmente de "Lote nº 11", medindo: 25,00 metros pelo lado norte, 25,00 metros pelo lado sul; 8,00 metros pelo lado leste; e, 8,00 metros pelo lado oeste, ou seja, uma área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), limitando-se: ao norte com o lote nº 09; ao sul, com o lote nº 13; a leste com o lote nº 12; e, a oeste com a Rua XVI. Inscrição Municipal: 02.7.025.0011.001. Imóvel matriculado sob nº 37.304 no Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 13 dias do mês de julho de 2026, às 13h40min, no município de São Mateus/ES, no imóvel situado à rua XVI e rua Pedro alvares Ribeiro, s/nº, Loteamento Residencial Mar Aberto, lugar denominado Brejo Velho, Guriri Sul, com localização geográfica aproximada nas coordenadas [18°45'39.0"S](#) [39°45'29.1"W](#), em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, foi verificado se tratar de imóveis sem benfeitorias, localizados em via sem pavimentação e em área pouco habitada, distante do comércio e demais serviços públicos essenciais, sendo assim foi realizado o registro fotográfico externo do edifício.

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 nos referidos DAM, conforme Insc. Imobiliária nº 02.7.0250.007.001, 02.7.0250.008.001, 02.7.0250.009.001, 02.7.0250.010.001 e 02.7.0250.011.001 emitidas pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de São Mateus/ES, 13/07/2026, o qual indica área total de cada terreno de 250,00 m² e sem área construída descrita, exceto para inscrição 02.7.0250.011.001 que informa área de terreno com 200,00m² e sem área construída informada.

Registro Fotográfico





5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

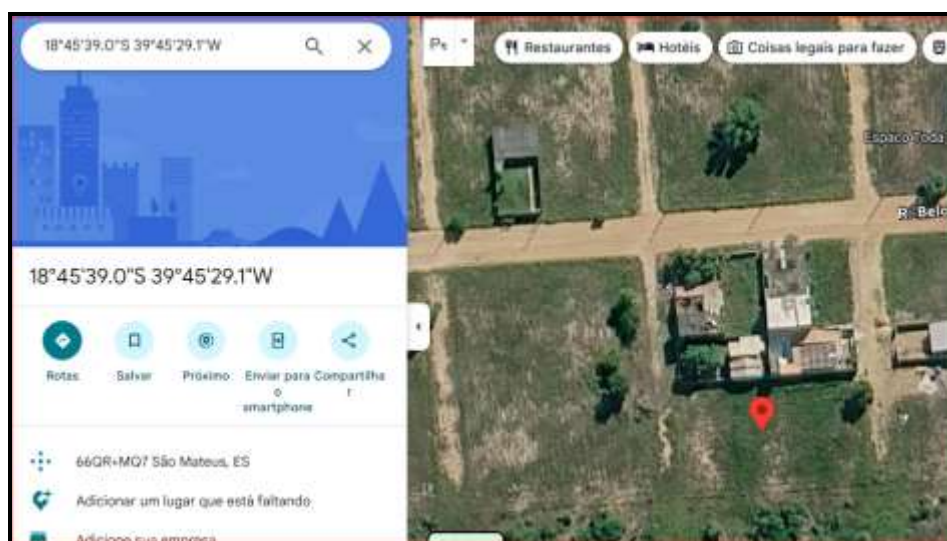
Os terrenos situados na Rua XVI e na Rua Pedro Álvares Ribeiro, no Loteamento Residencial Mar Aberto (região conhecida como Brejo Velho), em Guriri Sul, São Mateus (ES), estão inseridos em uma área de expansão urbana e com forte apelo litorâneo. O entorno imediato caracteriza-se por um perfil predominantemente residencial de baixa densidade, marcado por loteamentos

recentes, imóveis de veraneio e amplos terrenos ainda não edificadas, o que confere ao local uma atmosfera tranquila e reservada.

Por estar situado na porção sul da ilha de Guriri, a região preserva uma grande proximidade com áreas de vegetação nativa, restinga e a faixa costeira, atraindo quem busca maior contato com a natureza e o mar. Embora o ambiente local mantenha características mais calmas e bucólicas em comparação ao agito do centro do balneário, o acesso viário conecta o loteamento de forma facilitada à rodovia principal e ao eixo comercial de Guriri. Isso garante a proximidade a serviços essenciais, comércios locais, pousadas e restaurantes, equilibrando o sossego de uma área em desenvolvimento com a conveniência da infraestrutura turística e urbana 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/tbUbDXzLVfXKDcmE7>



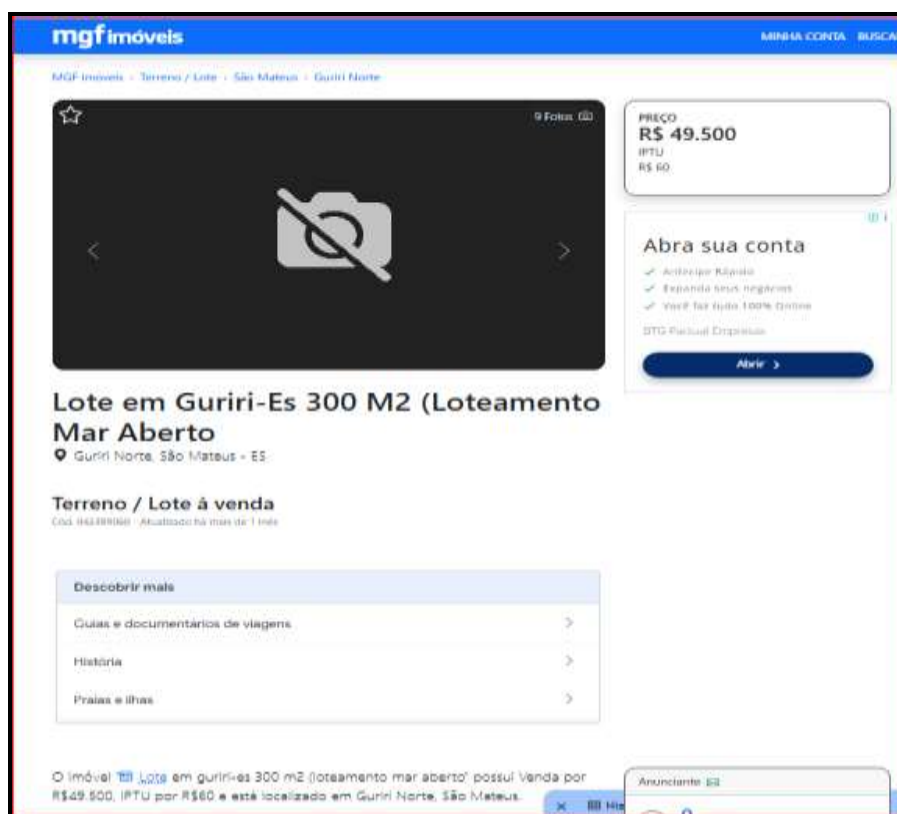
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

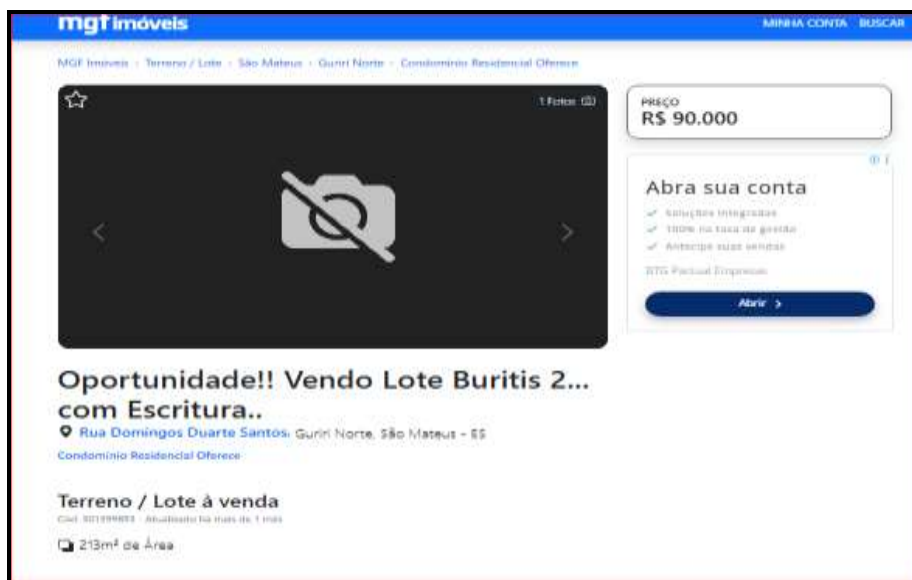
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 49.500,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 165,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



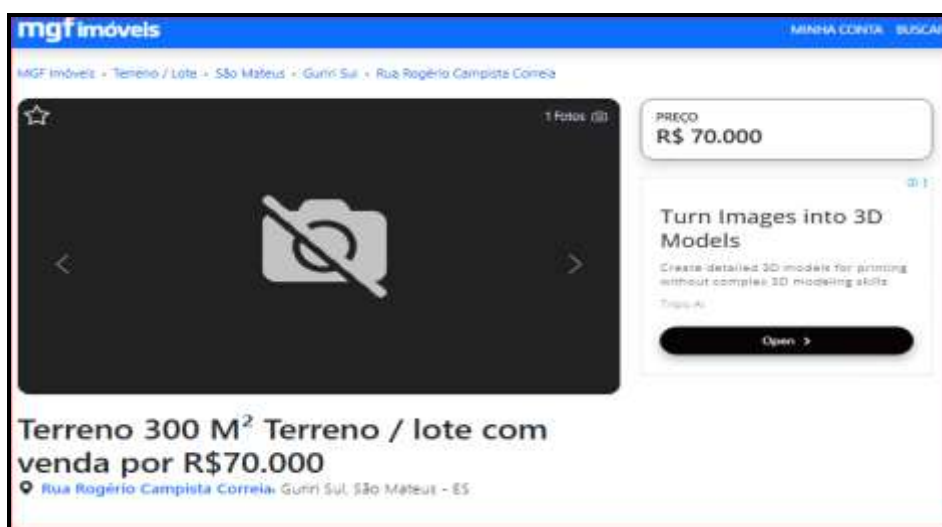
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 213,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 90.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 422,54/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



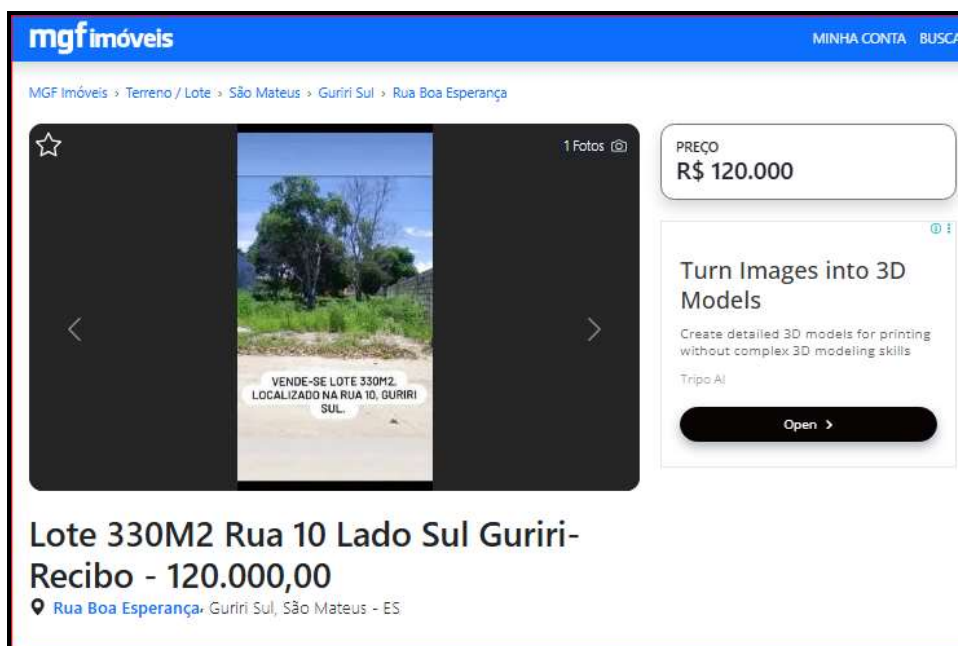
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 250,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 80.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 320,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



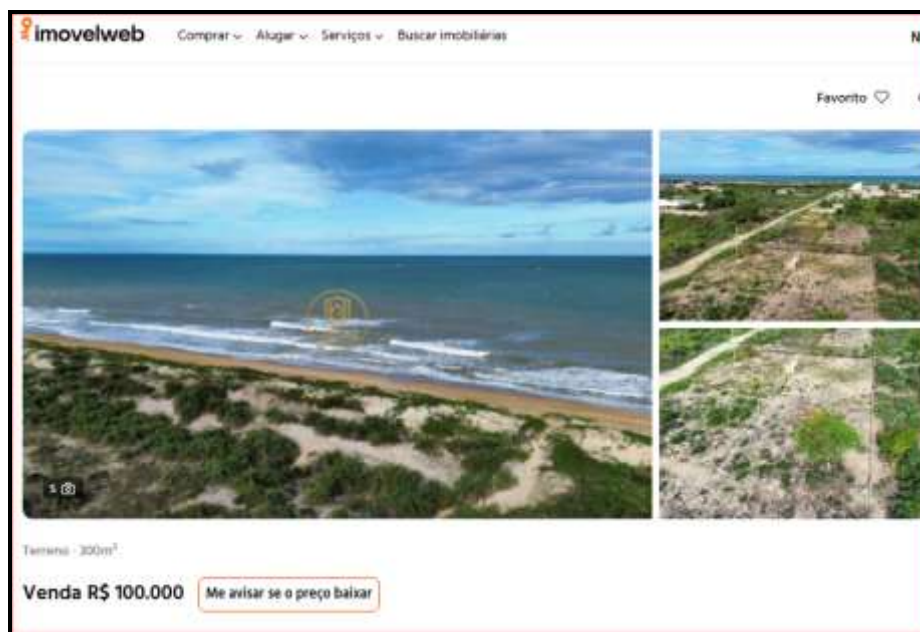
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 70.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 233,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 330,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 120.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 363,64/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 100.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 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	300	R\$ 49.500,00	R\$ 165,00
6.2	213	R\$ 90.000,00	R\$ 422,54
6.3	250	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00
6.4	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33
6.5	330	R\$ 120.000,00	R\$ 363,64
6.6	300	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33
Valor Médio/m ²			R\$ 306,31

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\$ 306,31 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	250	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00
6.6	300	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33
Valor Médio/m ²			R\$ 326,67

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 326,67/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\$ 294,00/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 para os itens de nº 01, 02, 03 e 04, ambos com áreas idênticas (250m²).

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 294,00 × 250,00m²

Valor do Imóvel = R\$ 73.500,00

Valor para o item de nº 05, com área diferenciada (200m²)

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Imóvel = R\$ 294,00 × 200,00m²

Valor do Imóvel = R\$ 58.800,00

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 para os itens de nº 01, 02, 03 e 04, ambos com áreas idênticas (250m²).

Valor final apurado do imóvel: R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais).

Valor final para o item de nº 05, com área diferenciada ($200m^2$)

Valor final apurado do imóvel: R\$ 58.800,00 (cinquenta e oito mil e oitocentos 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 (dezesete) 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