

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0024747-58.2017.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0024747-58.2017.4.02.5001 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.

Lote de terras nº. 06, da Qd. D, setor D, situado na Rua Bahia, no setor Jardim Amazônia II, Barra do Garças/MT, com área de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), limitando a frente com 15,00 metros para a Rua Bahia; Fundos com 15,00 metros para o lote nº. 17; lado direito com 30,00 metros para o lote nº. 07; e lado esquerdo com 30,00 metros para o lote nº. 05. Imóvel matriculado sob o nº. 31.112 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças/MT.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 09 dias do mês de julho de 2026, às 18h12min, no município de Barra do Garças/MT, no imóvel situado à Rua Bahia, s/nº, bairro Jardim Amazônia II, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 15°52'32.3"S 52°15'11.3"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as

formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, restando verificado que o referido imóvel não possui benfeitorias urbanas. O lote encontra-se em área sem demarcação física, com densa vegetação alta e desprovido de acessibilidade, uma vez que a região não dispõe de vias públicas abertas ou geometricamente delimitadas.

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 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 Código do Imóvel nº 8639, Insc. Imobiliária nº 113.051.0315.000-2, emitido pela Prefeitura Municipal de Barra do Garças/MT, 08/07/2026, o qual indica área total do terreno de 450,00 m² e sem área construída informada.

Registro Fotográfico

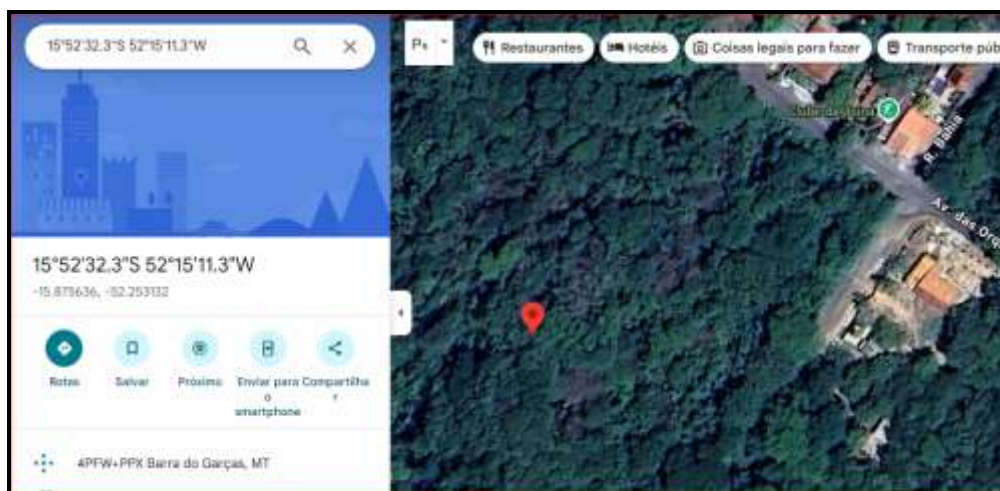


5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado em zona residencial consolidada com plena disponibilidade de infraestrutura urbana básica (pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica e abastecimento de água). A região é dotada de boa acessibilidade e vetor de valorização imobiliária local, devendo sua área exata e confrontações serem confrontadas diretamente com a respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente para fins de qualificação registraria.

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/g23UqnehW1vb5D2U9>



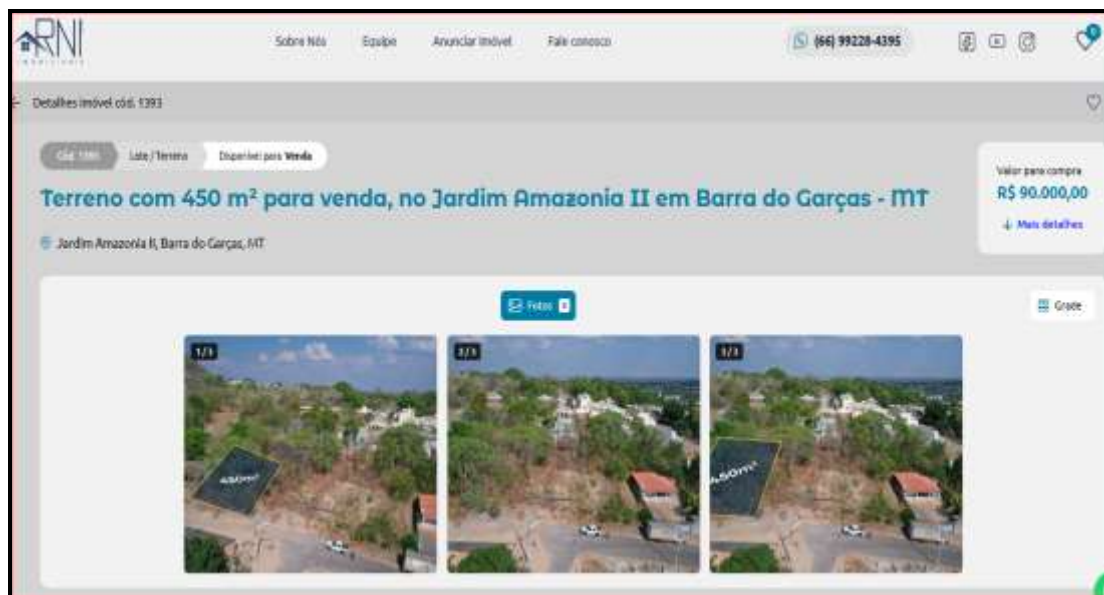
6. PESQUISA DE MERCADO

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

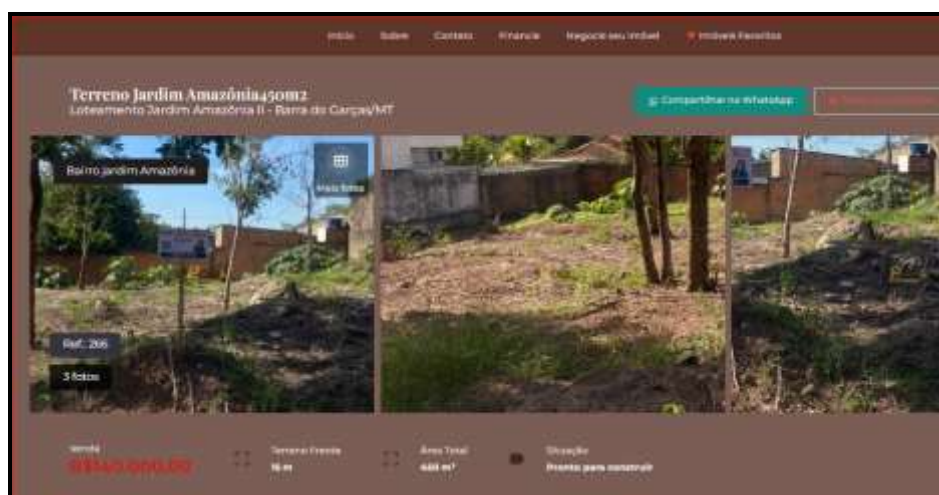
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 90.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 200,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 200.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 444,44/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 140.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 311,11/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1917,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 550.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 286,91/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	450	R\$ 90.000,00	R\$ 200,00
6.2	450	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44
6.3	450	R\$ 140.000,00	R\$ 311,11
6.4	1917	R\$ 550.000,00	R\$ 286,91
Valor Médio/m²			R\$ 310,62

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 4$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 310,62 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	450	R\$ 140.000,00	R\$ 311,11
6.4	1917	R\$ 550.000,00	R\$ 286,91
Valor Médio/m ²			R\$ 299,01

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 299,01/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\$ 269,11/m²**.

7.3 Fator Depreciação do Terreno – Infraestrutura, acessibilidade e Isolamento Locacional

Para a justa determinação do valor de mercado do terreno avaliando, foram considerados os fatores de depreciação decorrentes da precariedade de infraestrutura urbana, restrição de acessibilidade viária e isolamento locacional, conforme as diretrizes estabelecidas na norma técnica ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

A depreciação do lote ocorre quando o imóvel sofre severo gravame em seu valor de mercado em razão de deficiências estruturais do seu entorno imediato e da ausência de consolidação da malha urbana na via de inserção, comprometendo sua utilidade econômica e atratividade frente aos padrões exigidos pelo mercado imobiliário.

1. Justificativa Técnica (Impacto no Segmento de Lotes, Ausência de Pavimentação, Indefinição Física e Isolamento Comercial)

O imóvel avaliando encontra-se atualmente inserido em um vetor com estágio incipiente de desenvolvimento urbano, apresentando graves restrições físicas e de infraestrutura em seu entorno. Constatou-se que a via de acesso principal carece totalmente de pavimentação, guias e sarjetas, constituindo-se como via de terra. Adicionalmente, a própria via não possui seu traçado geométrico formalmente delimitado no solo. Sob o aspecto físico do lote, verificou-se a total ausência de delimitação visual, marcos topográficos permanentes ou cercamento (muros/alambrados) que definam as divisas do terreno em relação aos lotes lindeiros e ao logradouro público. A região imediata caracteriza-se ainda por uma baixíssima densidade de ocupação – com poucas construções edificadas na via – e por um acentuado distanciamento dos eixos

de comércio varejista, polos de serviços e redes de transporte público.

No segmento de comercialização de terrenos, a conjunção de vias não pavimentadas, o isolamento em relação ao comércio e a indefinição de limites físicos provocam um impacto severo na liquidez e no valor de mercado do bem, motivado pelos seguintes fatores de desvalorização e inadequação:

- **Elevado Custo de Implantação e Demarcação Física:** A falta de delimitação visual própria e a indefinição geométrica da via exigem do futuro proprietário investimentos imediatos de capital com levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, fixação de marcos e obras de cercamento, além de expor o imóvel a riscos iminentes de invasão, litígios de divisas ou vulnerabilidade patrimonial;
- **Restrição Crítica de Acessibilidade e Mobilidade:** A ausência de pavimentação asfáltica ou paralelepípedos na via prejudica o tráfego regular de veículos, dificultando o escoamento local, o acesso de prestadores de serviços e a logística de canteiros de obras, o que afasta o mercado comprador tradicional e restringe o aproveitamento do lote;
- **Inércia de Desenvolvimento Urbano e Insegurança:** A baixa densidade construtiva na via (poucas edificações) sinaliza um ritmo lento de valorização e crescimento na região. Esse cenário de isolamento gera um impacto negativo na percepção de segurança do entorno, desestimulando a ocupação residencial ou comercial imediata;
- **Baixa Utilidade Econômica por Descentralização:** O expressivo distanciamento dos eixos comerciais e de conveniências urbanas básicas reduz drasticamente o apelo mercadológico do terreno. Imóveis isolados comercialmente demandam maiores custos de deslocamento dos futuros usuários, resultando em forte desvantagem competitiva frente a lotes

concorrentes localizados em bairros já consolidados.

2. Conclusão e Aplicação do Fator de Depreciação

Diante da severa perda de competitividade mercadológica, da precariedade viária por falta de asfalto, da situação de irregularidade na demarcação física do lote e da rua, da inércia construtiva do entorno e do isolamento em relação aos polos comerciais, a doutrina técnica recomenda a mensuração do gravame por meio da aplicação combinada de coeficientes de homogeneização (Fatores de Infraestrutura e Localização).

Sendo assim, com base nas restrições físicas, locacionais e de infraestrutura observadas, aplica-se um fator de depreciação equivalente a uma redução direta de 25% sobre o valor unitário de referência obtido para a região, refletindo o real impacto de sua obsolescência ambiental e precariedade de acesso frente ao mercado imobiliário local.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: MF = R\$ 201,83/m².

7.4. 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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 201,83 \times 450,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 90.823,50$$

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\$ 90.823,50 (noventa mil, oitocentos e vinte e três reais e cinquenta centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 91.000,00 (noventa e um 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, 11 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária