

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5002394-65.2019.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5002394-65.2019.4.02.5001 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.

Prédio de 02 (dois) Pavimentos, contendo o 1º pavimento, varanda, copa, cozinha, área de serviço, quarto de empregada com banheiro, um banheiro social, sala, três quartos (sendo um deles conjugado a outro internamente), área coberta (pilotis), e escada de acesso ao 2º pavimento, com uma sala, dois quartos, varanda, banheiro, totalizando uma área ATUAL construída de 109,76m² (Área anterior 199,425m²), e o respectivo terreno constante do lote nº. 30, medindo 10,00m de frente e de fundos, por 15,00m em cada uma das linhas laterais, totalizando 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), e mais parte do lote vago, medindo 0,95m de frente, 3,15m na linha dos fundos, 15,00m do lado esquerdo, e do lado direito, uma linha quebrada de 03 (três) segmentos, o primeiro com 13,45m, o segundo com 2,20m, e o terceiro com 1,55m, totalizando 17,66m², perfazendo os dois terrenos a área de 167,66m² (cento e sessenta e sete metros quadrados e

sessenta e seis decímetros quadrados), situados na Rua Coronel Marins, nº. 75 (identificado atualmente com o nº. 87), nas proximidades da Praça João Pessoa, na Cidade de Cachoeiro de Itapemirim/ES, confrontando pela frente com a Rua Coronel Marins, fundos com o lote nº. 37 e terrenos de Belarmina Gonçalves Marins, lado direito com Ademar Abreu e lado esquerdo com o lote nº. 29. Imóvel matriculado sob o nº. 28.271 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 14 dias do mês de julho de 2026, às 11h30min, no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no imóvel situado à Rua Coronel Antônio Marins, nº 87, bairro Recanto, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°50'56.1"S 41°06'54.3"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, no momento da diligencia o referido imóvel se encontrava fechado, sendo realizado o registro fotográfico externo do mesmo, o bem se encontra em via pavimentada e em regular estado de uso e conservação. Em tempo esta leiloeira informa de que foi identificada a existência de uma piscina com aproximadamente com 10m² e a mesma foi incluída na avaliação.

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 nº 26441, Insc. Imobiliária nº 01.07.147.0412.0001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim/ES, 00/00/2026, o qual indica área total do terreno de 169,00 m² e área construída de 113,94m². foi utilizado como base para reavaliação a área de terreno de 167,66m² informada na matrícula imobiliária e área construída de 113,94 informada no BCI.

Registro Fotográfico





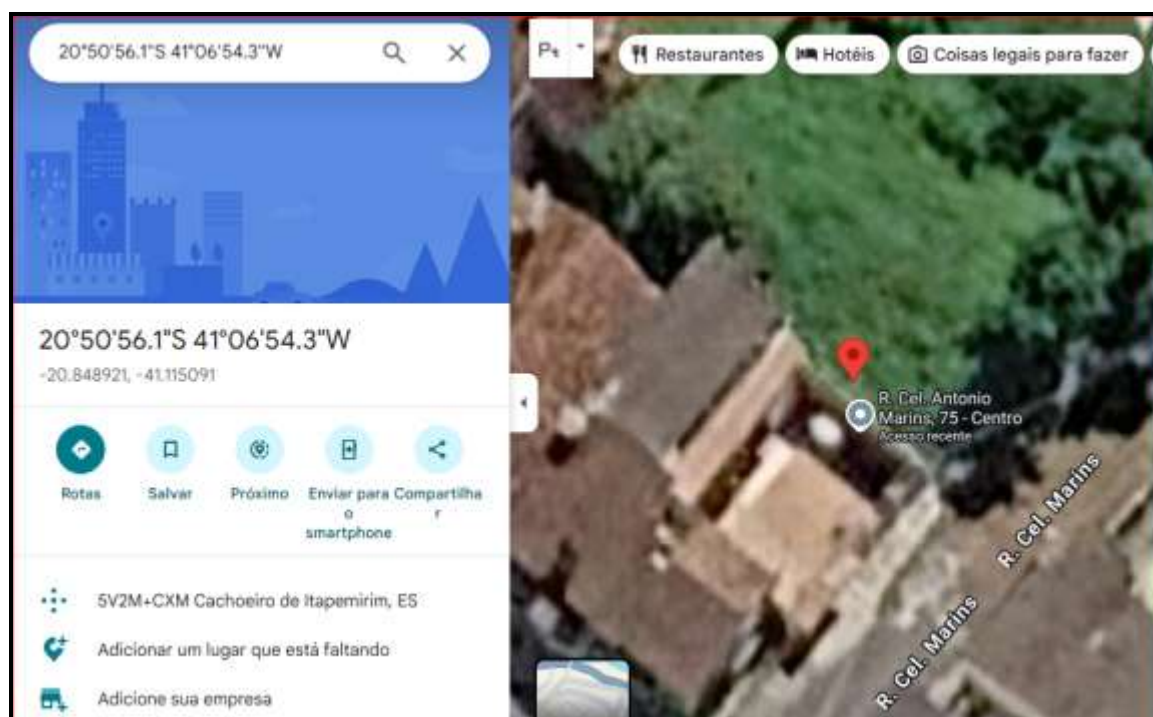
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel situa-se em uma região predominantemente residencial e muito bem consolidada, caracterizada por sua tranquilidade e proximidade estratégica com áreas centrais e eixos comerciais importantes do município. O bairro destaca-se por sua topografia urbana que mescla vias calmas de perfil familiar com acessos rápidos, conectando facilmente os moradores a uma rede diversificada de serviços essenciais e conveniências locais — como mercados, padarias e farmácias — que atendem perfeitamente às demandas cotidianas. Além do aspecto prático de abastecimento, o entorno oferece uma excelente mobilidade urbana, facilitando o fluxo tanto em direção ao coração da cidade quanto para bairros vizinhos de perfil residencial ou institucional. Essa combinação de calma residencial, infraestrutura local e facilidade de deslocamento confere à vizinhança um perfil altamente seguro, funcional e valorizado dentro do contexto urbano do município.

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/t8sRwPqNKjoGpGWX8>





6. PESQUISA DE MERCADO

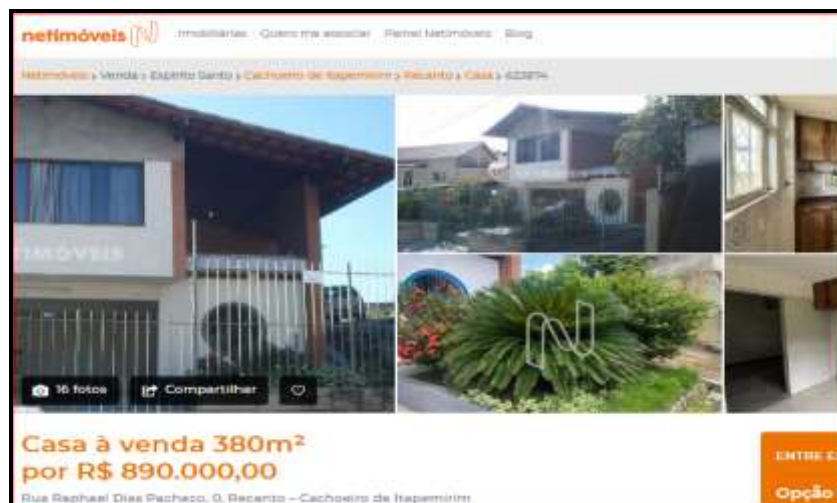
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

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.

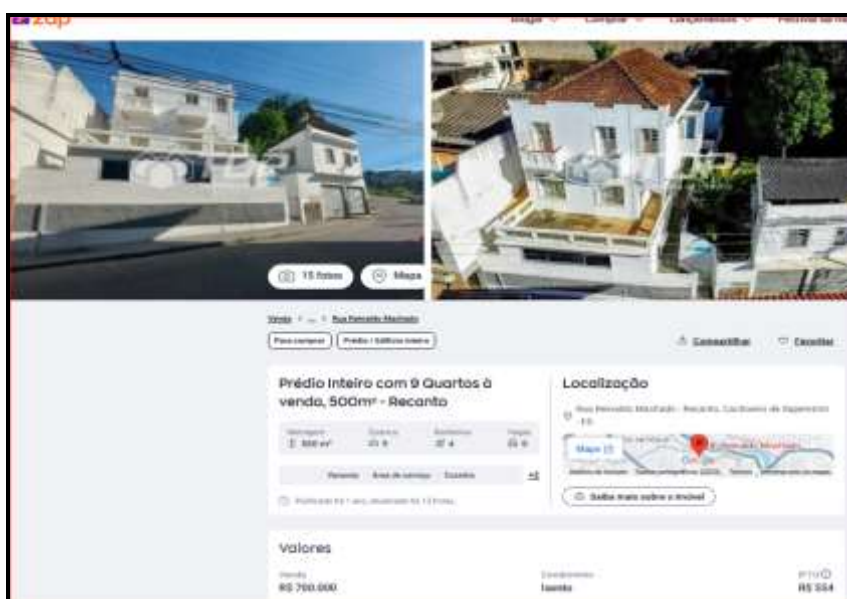


6.1 Amostra de Mercado

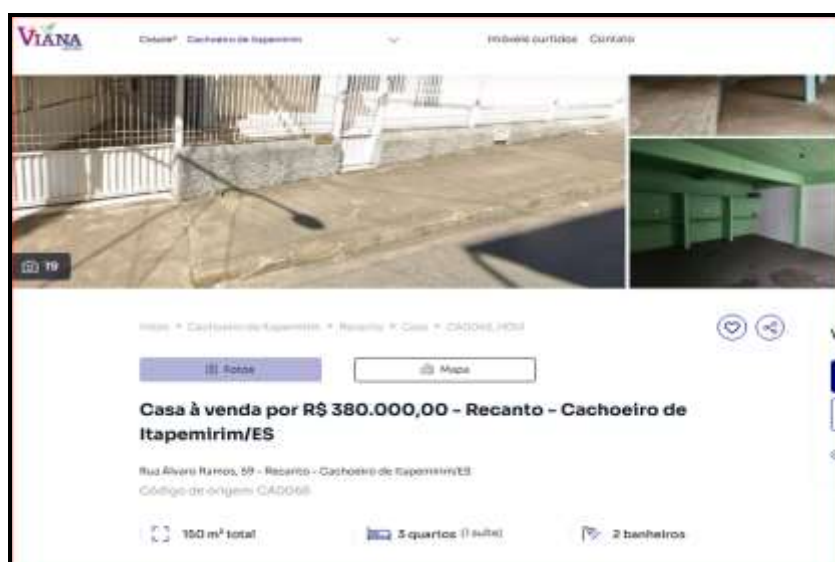
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 380,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 890.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 2.342,11/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 500,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 700.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.400,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 150,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 380.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 2.533,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 100,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.000,00/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	380	R\$ 890.000,00	R\$ 2.342,11
6.2	500	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400,00
6.3	150	R\$ 380.000,00	R\$ 2.533,33
6.4	100	R\$ 300.000,00	R\$ 3.000,00
Valor Médio/m ²			R\$ 2.318,86

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\$ 2.318,86 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	380	R\$ 890.000,00	R\$ 2.342,11
6.3	150	R\$ 380.000,00	R\$ 2.533,33
Valor Médio/m ²			R\$ 2.437,72

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 2.437,72/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\$ 2.193,95/m²**.

7.3. Valorização da Localização

Verifica-se que a casa avaliada possui localização altamente privilegiada e estratégica, apresentando elevado potencial de valorização no segmento residencial. Situado na parte alta do bairro, o imóvel beneficia-se de excelente insolação, ventilação natural constante e vista panorâmica diferenciada, além de contar com infraestrutura urbana consolidada, pavimentação asfáltica e proximidade imediata ao Centro do município de Cachoeiro de Itapemirim, garantindo facilidade de acesso aos principais serviços e comércios da cidade sem perder a privacidade e o conforto de uma zona residencial elevada.

Em razão dessas condições francamente diferenciadas que conjugam excelente acessibilidade, infraestrutura de vias, valorização paisagística e forte atratividade habitacional, e considerando que o imóvel avaliado se mostra substancialmente superior, sob o aspecto locacional, aos elementos constitutivos da amostra de mercado utilizada, entende-se pela necessidade técnica de aplicação do Fator Locacional de Valorização no percentual de 20% (vinte por cento), de modo a traduzir com precisão sua posição estratégica e efetiva valorização mercadológica no resultado final da avaliação.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R\$ 2.632,74**.

7.4. Valorização devido a acessórios (Piscina)

MEMÓRIA DE CÁLCULO E FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA – BENFEITORIA

1. Caracterização da Benfeitoria

Item Avaliado: Piscina Residencial Integrada com Deck / Área Externa

Tipologia / Construtivo: Executada no local (Alvenaria estrutural com revestimento cerâmico/azulejo e borda em granito), adossada ao muro de divisa do imóvel.

Ano Estimado de Construção: 2020 (Idade real/aparente: 6 anos)

Vida Útil Estimada: 30 anos

Dimensões Estimadas (Projeção Aérea por RPA/Drone): 4,20 m x 2,20 m

Área de Espelho d'Água: Aproximadamente 13,00 m² (considerando bordas e contorno útil).

Estado de Conservação: Regular/Bom (Necessita apenas de manutenção rotineira).

2. Composição do Custo de Recomposição no Estado de Novo

Para fins de dimensionamento do custo de reposição da benfeitoria no estado de novo, adotou-se o **Método Evolutivo**, com base em indicadores setoriais (SINAPI/CUB e mercado especializado):

Etapa / Componente	Participação (%)	Custo Estimado (R\$)
Escavação, Bota-fora e Contenção/Preparo de Muro	12%	R\$ 4.213,00
Estrutura de Alvenaria e Regularização	38%	R\$ 13.342,00
Impermeabilização, Revestimento Cerâmico e Borda em Granito	25%	R\$ 8.778,00
Casa de Máquinas, Conjunto Filtrante e Hidráulica	25%	R\$ 8.778,00
Custo total estimado de recomposição (novo)	100%	R\$ 35.111,00

Custo Unitário Médio Adotado: R\$ 2.700,00/m² de espelho d'água.

3. Tabela de Depreciação Física e Fator de Absorção de Mercado

A depreciação física foi calculada com base na idade aparente da benfeitoria (construída em 2020) e no seu estado de conservação, aplicando o critério consagrado de **Ross-Heidecke**:

Parâmetro Metodológico	Valor / Critério Adotado	Observação / Fundamentação
Idade Atual	6 anos	Período transcorrido desde Ano da construção (2020 a 2026)
Vida Útil Estimada	30 anos	Referência NBR 14653 / Tabela IBAPE para piscinas em alvenaria
Razão de Idade	20,00%	Percentual de vida útil decorrida
Estado de Conservação (Heidecke)	Categoria Regular e Bom	Estrutura operacional, sem trincas estruturais visíveis
Coeficiente de Depreciação	38,20%	Percentual de perda de valor físico acumulado
Valor Depreciado Físico	R\$ 21.698,00	
Fator de Absorção de Mercado	0,876 (87,5%)	Ajuste de comercialização (desconto de liquidez do mercado local)
ACRÉSCIMO DE VALOR AGREGADO	R\$ 19.000,00	Valor líquido final incorporado ao imóvel.

4. Considerações e Impacto na Avaliação Mercadológica

Registre-se, ainda, que o imóvel avaliado dispõe de piscina executada em alvenaria com revestimento cerâmico e borda em granito, adossada ao muro de divisa, com área aproximada de 13,00 m², construída por volta de 2020, integrada à benfeitoria existente e em condições satisfatórias de uso. Tal elemento representa acréscimo funcional e de conforto à unidade, conferindo-lhe maior atratividade mercadológica quando comparada a imóveis congêneres desprovidos desse diferencial.

Considerando o padrão construtivo do conjunto, a utilidade proporcionada pela benfeitoria, a depreciação física acumulada ao longo de seus 6 anos de uso e o reflexo normalmente observado sobre o valor de mercado em razão da existência de piscina, entende-se tecnicamente justificada a inclusão de valor complementar agregado de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) ao resultado final da avaliação, a título de valorização específica decorrente dessa característica.

Nota Metodológica / Vistoria: A medição da benfeitoria foi realizada mediante fotointerpretação com apoio de RPA (Drone). O acréscimo de R\$ 19.000,00 reflete com precisão a aplicação da depreciação física pelo critério de Ross-Heidecke sobre o custo de recomposição no estado de novo, alinhada à efetiva absorção pelo mercado imobiliário regional.

7.5. 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 + Piscina

Valor do Imóvel = R\$ 2.632,74 × 113,94m² + 19.000,00

Valor do Imóvel = R\$ 318.974,40

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. 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\$ 318.974,40 (trezentos e dezoito mil, novecentos e setenta e quatro reais e quarenta centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte 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, 23 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária

