

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5015589-83.2020.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5015589-83.2020.4.02.5001 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.

02) Um prédio de construção própria e respectivo terreno, situados à Rua São Francisco, nº 26, esquina com Rua Caramuru, nesta Capital, dividindo-se à direita com Rua Caramuru, à esquerda com os próprios outorgantes vendedores, Edgar Rocha e sua mulher; aos fundos com propriedade de Manoel Braga, tendo o prédio 02 (dois) pavimentos e 01 (um) porão habitável, tendo o pavimento superior 03 (três) quartos, 01 (um) quarto de banho e terraço; o pavimento térreo 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) copa, (um) quarto, cozinha e dependências sanitárias, o porão 02 (dois) quartos e serventias externas. Obs.: Imóvel matriculado sob o nº. 11.866 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 24 dias do mês de junho de 2026, às 10h10min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Rua São Francisco, nº 26, bairro Centro, com localização geográfica aproximada nas coordenadas

20°19'09.7"S 40°20'20.6"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, sendo recebida pela Sra. Marília Ribeiro, que se apresentou como advogada da executada e, após tomar ciência do conteúdo do mandado, recebeu a contrafé. A mesma informou que o referido imóvel se encontra atualmente ocupado por terceiro mediante contrato de locação e, embora estivesse fechado no momento da diligência, foi possível realizar o registro fotográfico de sua fachada externa. O imóvel apresenta-se em regular estado de conservação e, em termos de destinação, trata-se de uma edificação residencial que está sendo utilizada, no momento, para fins comerciais.

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 2-1005790, Insc. Imobiliária nº 01.03.018.0072.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 00/00/2026, o qual indica área total do terreno de 230,69 m² e área construída de 336,69m², com área fracionada de 230,69m².

Registro Fotográfico



5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel caracteriza-se por sua localização estratégica na região alta e histórica da capital, marcada por uma forte identidade cultural, arquitetura colonial e intensa atividade religiosa e turística.

A Rua São Francisco é uma via tradicional de pedestres e tráfego local, famosa por abrigar a histórica Igreja e Convento de São Francisco, uma das construções mais antigas da cidade, o que atrai um fluxo constante de visitantes, fiéis e turistas. A região é predominantemente composta por casarios antigos, sobrados tombados pelo patrimônio histórico e ladeiras que conectam a parte alta ao coração financeiro e comercial do Centro.

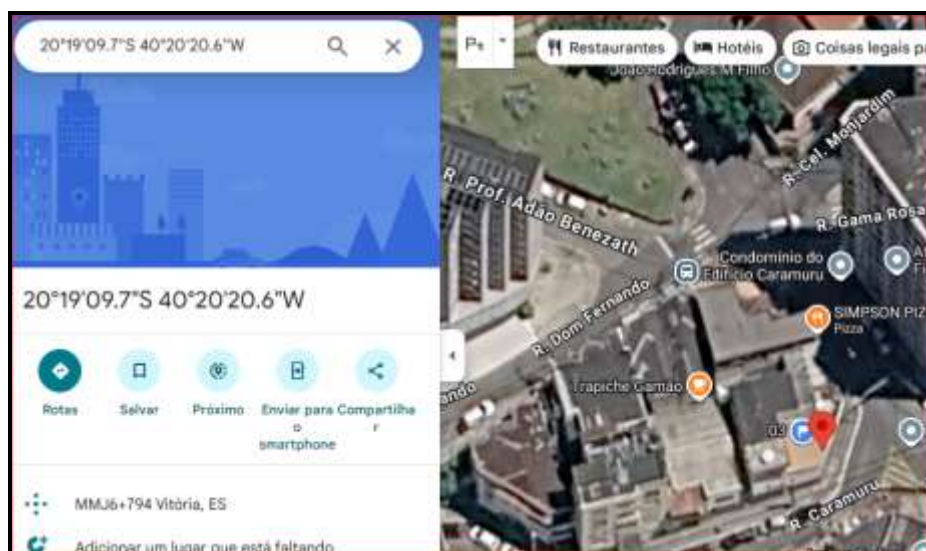
A acessibilidade ao local é muito bem servida pela proximidade com importantes vias estruturais do bairro, estando a poucos metros da Avenida Jerônimo Monteiro e da Avenida Cleto Nunes, eixos que concentram uma vasta rede de transportes públicos, agências bancárias, cartórios, restaurantes e o comércio varejista tradicional do Centro de Vitória. A mobilidade urbana na via imediata, contudo, é tipicamente adaptada à topografia do centro histórico, com restrições para estacionamento de veículos na própria rua, o que direciona o fluxo de automóveis para os eixos comerciais do entorno e estacionamentos privados das redondezas.

Além disso, a vizinhança se beneficia da proximidade com marcos institucionais e de lazer da capital, como o Parque Moscoso, o Palácio Anchieta e o Teatro Carlos Gomes, consolidando o entorno do número 26 como uma área que mescla a tranquilidade residencial de um sítio histórico com a conveniência de estar inserida em um polo central de serviços e infraestrutura urbana completa.

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/dqkmwN5cA9vRxein9>



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 400,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 790.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.975,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



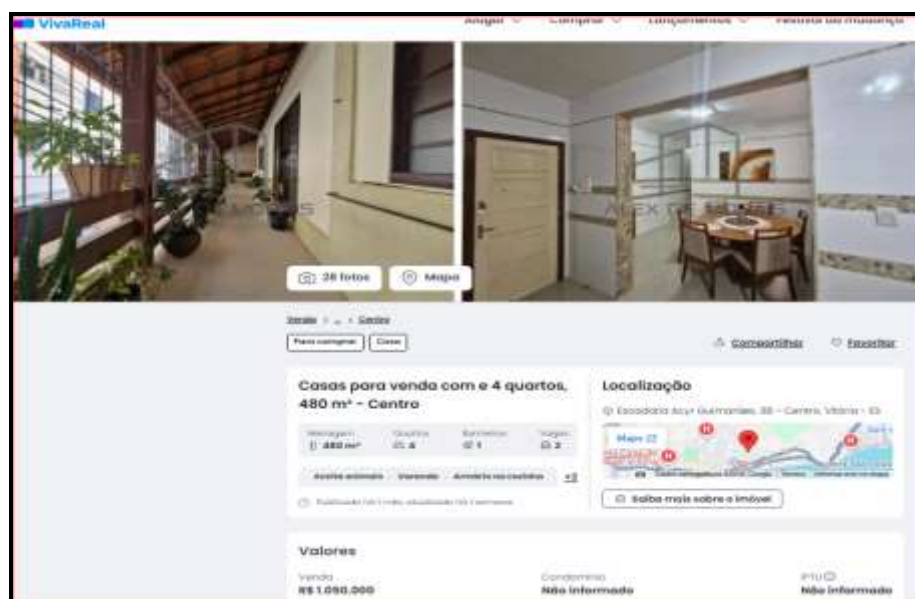
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 360,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 520.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.444,44/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 637,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 447.500,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 702,51/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 480,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.050.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 2.187,50/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	400	R\$ 790.000,00	R\$ 1.975,00
6.2	360	R\$ 520.000,00	R\$ 1.444,44
6.3	637	R\$ 447.500,00	R\$ 702,51
6.4	480	R\$ 1.050.000,00	R\$ 2.187,50
Valor Médio/m ²			R\$ 1.577,36

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\$ 1.577,36 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
6.2	360	R\$ 520.000,00	R\$ 1.444,44
Valor Médio/m ²			R\$ 1.444,44

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.444,44/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\$ 1.300,00/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.300,00 \times 336,69\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 437.697,00$$

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 apurado do imóvel: R\$ 437.697,00 (quatrocentos e trinta e sete

mil seiscientos e noventa e sete reais).

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

Valor médio estimado: R\$ 438.000,00 (quatrocentos 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 13 (treze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 06 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária