

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.

01) Uma casa residencial, sita à Rua José Marcelino, nesta Capital, com 03 (três) pavimentos (sub-solo). Pavimento Térreo e Pavimento Superior, sobre fundação direita, estruturas e lajes em concreto armado, paredes de alvenaria de tijolos furados, cobertura de telhas tipo Eternit, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias completas e embutidas; possuindo as seguintes compartimentações e pisos: sub-solo: 02 (dois) quartos com pisos em frisos de madeira, 01 (uma) varanda, com pisos em cerâmica e 01 (uma) lavanderia com piso em cerâmica e paredes totalmente em azulejos. Pavimento Térreo – 02 (duas) salas, 01 (um) quarto, 01 (um) escritório, 01 (um) vestíbulo e circulação com pisos em frisos de madeira, 02 (dois) banheiros com piso em cerâmica e paredes totalmente revestidas de azulejos, 01 (uma) sala de jantar, com piso em granito, 02 (duas) varandas, com piso em granito, 01 (uma) cozinha com piso em granito e paredes revestidas em cerâmica, 01 (um) depósito com piso em cerâmica, 01 (uma) garagem

com piso em cerâmica e paredes totalmente revestidas em azulejos, 01 (uma) entrada para a residência com piso em placas de pedras e com paredes revestidas de tijolos aparentes. Pavimento Superior – 01 (uma) sala e 04 (quatro) quartos e 01 (um) hall com piso em friso de madeira; 03 (três) banheiros com piso em cerâmica e paredes totalmente revestidas com azulejos e um terraço com piso em mármore e o terreno onde dita casa está construída, constante de 02 (dois) terrenos contíguos sitos à Rua José Marcelino, onde existiram os prédios nºs 50 e 52, assim discriminados: terreno onde existiu o prédio nº 50, da Rua José Marcelino, Cidade Alta, com área de 272,18m² (duzentos e setenta e dois metros quadrados e dezoito decímetros quadrados), medindo de frente para a Rua José Marcelino 8,90 (oito metros e noventa centímetros) do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, por onde se confronta com imóvel de Emília Buaiz Couri 36,00m (trinta e seis metros), do lado esquerdo, por onde se confronta com terreno baldio, onde existiu o prédio nº 52 da Rua José Marcelino Duarte, 35,55m (trinta e cinco metros e cinquenta e cinco centímetros) e, finalmente de largura na linha dos fundos 10,30m (dez metros e trinta centímetros), onde confronta com Nagib Jorge Rizk e José Maria Pacheco. Terreno onde existiu o prédio nº 52 da Rua José Marcelino, Cidade Alta, medindo de frente para a referida rua 4,20m (quatro metros e vinte centímetros) aproximadamente, de um lado onde confronta com terreno onde existiu o prédio nº 50, da Rua José Marcelino 35,55m (trinta e cinco metros e cinquenta e cinco centímetros), em dois segmentos de 19,40m (dezenove metros e quarenta centímetros) e 16,15m (dezesesseis metros e quinze centímetros), tomando como ponto de partida do primeiro segmento a rua e como final do segundo segmento a linha divisória com Nagib Jorge Rizk, pelo outro lado com herdeiros de Francisco Fonseca da Silva e Adalgisa Fonseca 36,00m (trinta e seis metros), em dois segmentos de 19,50m (dezenove metros e cinquenta decímetros) e 16,50m

(dezesseis metros e cinquenta centímetros), tomando como ponto de partida do primeiro segmento a rua e como ponto final do segundo segmento a linha divisória com Nagib Jorge Rizk e, finalmente de largura na linha dos fundos 4,00m (quatro metros) onde confronta com imóvel de Nagib Jorge Rizk. Obs.: Imóvel matriculado sob o nº. 11.428 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 José Marcelino, nº 65, bairro Centro, com localização geográfica aproximada nas coordenadas $20^{\circ}19'10.3''S$ $40^{\circ}20'16.3''W$, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, sendo recebida pela Sra. Marília Ribeiro, que se apresentou como advogada da executada e após ciência do conteúdo do mandado recebeu a contrafé. A mesma apresentou o referido imóvel, que no momento se encontra ocupado e em pleno atendimento, sendo realizado o registro fotográfico do bem. O imóvel apresenta-se em regular estado de uso e conservação, sendo utilizado diretamente pela executada. Trata-se de uma edificação de três pavimentos, dividida em várias salas, as quais são destinadas ao atendimento ao público e às áreas funcionais.

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 2-1145290, Insc. Imobiliária nº 01.03.033.0329.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 24/06/2026, o qual indica área total do terreno de 431,99 m² e área construída de 539,60m², com área fracionada de 431,99m².

Registro Fotográfico





5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O entorno do imóvel, caracteriza-se por sua marcante relevância histórica, cultural e administrativa, estando inserido no coração do sítio histórico da capital capixaba. A via apresenta um perfil predominantemente institucional e de serviços, com forte apelo ao patrimônio edificado. O imóvel localiza-se na mesma quadra do imponente Palácio Anchieta – sede do Poder Executivo estadual – e a poucos metros da tradicional Praça João Clímaco, consolidando uma região de alta visibilidade e constante fluxo de pedestres, servidores públicos e turistas. A acessibilidade ao local é facilitada pela proximidade com importantes eixos de circulação do Centro de Vitória, como a Avenida Getúlio Vargas e a Avenida Jerônimo Monteiro, conferindo ao endereço excelente conectividade viária e proximidade a uma ampla rede de comércio locais, agências bancárias, cartórios e repartições públicas. A vizinhança imediata preserva a atmosfera do centro histórico colonial, cercada por sobrados antigos e monumentos tombados, o que

confere ao entorno uma identidade urbana singular que equilibra a tradição histórica com a dinâmica administrativa 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/FMBU71tBqWnRFE4g8>



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.

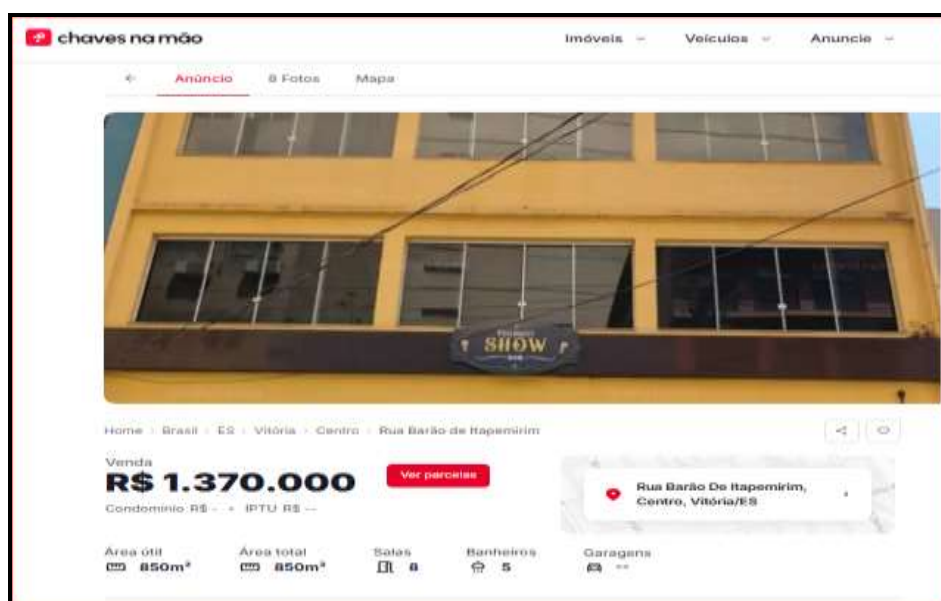
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

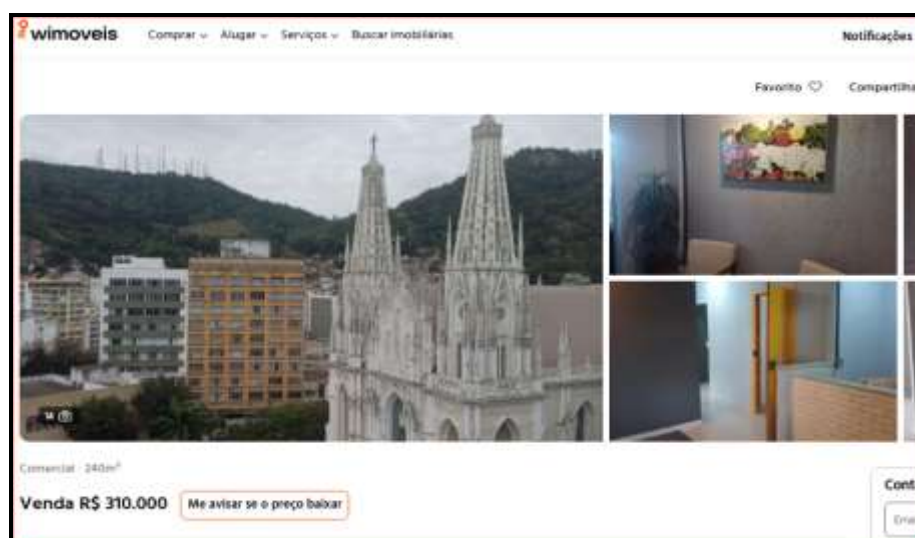
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 600,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 700.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.166,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 850,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.370.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.611,76/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 240,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 310.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.291,67/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	600	R\$ 700.000,00	R\$ 1.166,67
6.2	850	R\$ 1.370.000,00	R\$ 1.611,76
6.3	240	R\$ 310.000,00	R\$ 1.291,67
Valor Médio/m ²			R\$ 1.356,70

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\$ 1.356,70 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	240	R\$ 310.000,00	R\$ 1.291,67
Valor Médio/m ²			R\$ 1.291,67

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.291,67/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\$ 1.162,50/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.162,50 \times 539,60\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 627.285,00$$

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\$ 627.285,00 (seiscentos e vinte e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais).

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

Valor médio estimado: R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta 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 14 (catorze) 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