

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5000841-46.2020.4.02.5001



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5000841-46.2020.4.02.5001 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.

Lote de terreno urbano nº. 32 da quadra ABH do perímetro da Cidade de Baixo Guandu/ES, sito na Rua Madame Albertina Holz, com 12,00 metros de frente por 20,00 metros de fundo, área de 240,00m², confrontando-se pela frente com via pública referida pelos lados com os lotes nºs. 01 e 31 e pelos fundos com o lote nº. 02 da mesma quadra. Imóvel matriculado sob o nº. 793 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Baixo Guandu/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 13 dias do mês de julho de 2026, às 08h20min, no município de Baixo Guandu/ES, no imóvel situado à Rua Madame Albertina Holz, nº 969, bairro Sapucaia, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 19°30'37.5"S 41°01'10.3"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, o imóvel se encontrava fechado no momento da diligência, sendo assim foi realizado o registro fotográfico externo, imóvel em aparente bom estado de uso e conservação, localizado em via pavimentada.

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 1982, Insc. Imobiliária nº 01.01.010.0141.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES, 13/07/2026, o qual indica área total do terreno de 240,00 m² e área construída de 282,00m².

Registro Fotográfico





5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

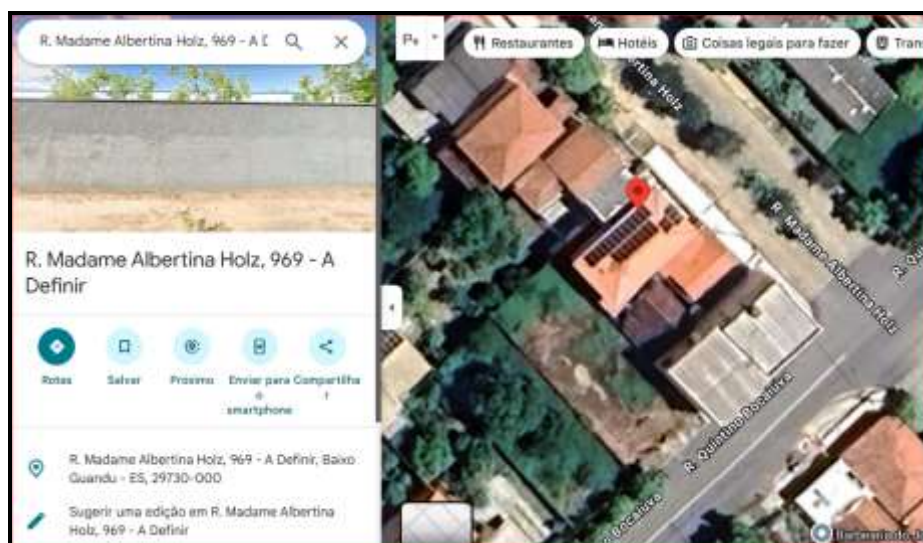
O imóvel situa-se em uma região de transição estratégica, equilibrando características residenciais e de serviços devido à sua proximidade com o núcleo central da cidade. A via funciona como um importante eixo de conexão urbana e passou por reordenamentos de trânsito pela prefeitura municipal com a adoção de sentido único de circulação no fluxo centro-bairro, o que otimizou a acessibilidade,



o estacionamento e a fluidez do tráfego local. O entorno imediato conta com uma infraestrutura consolidada de conveniências urbanas, que inclui facilidades para o abastecimento diário, lojas de variedades e um comércio de bairro bem aquecido, permitindo resolver demandas cotidianas sem a necessidade de grandes deslocamentos.

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/7B2ewbJRR4KigA8c6>



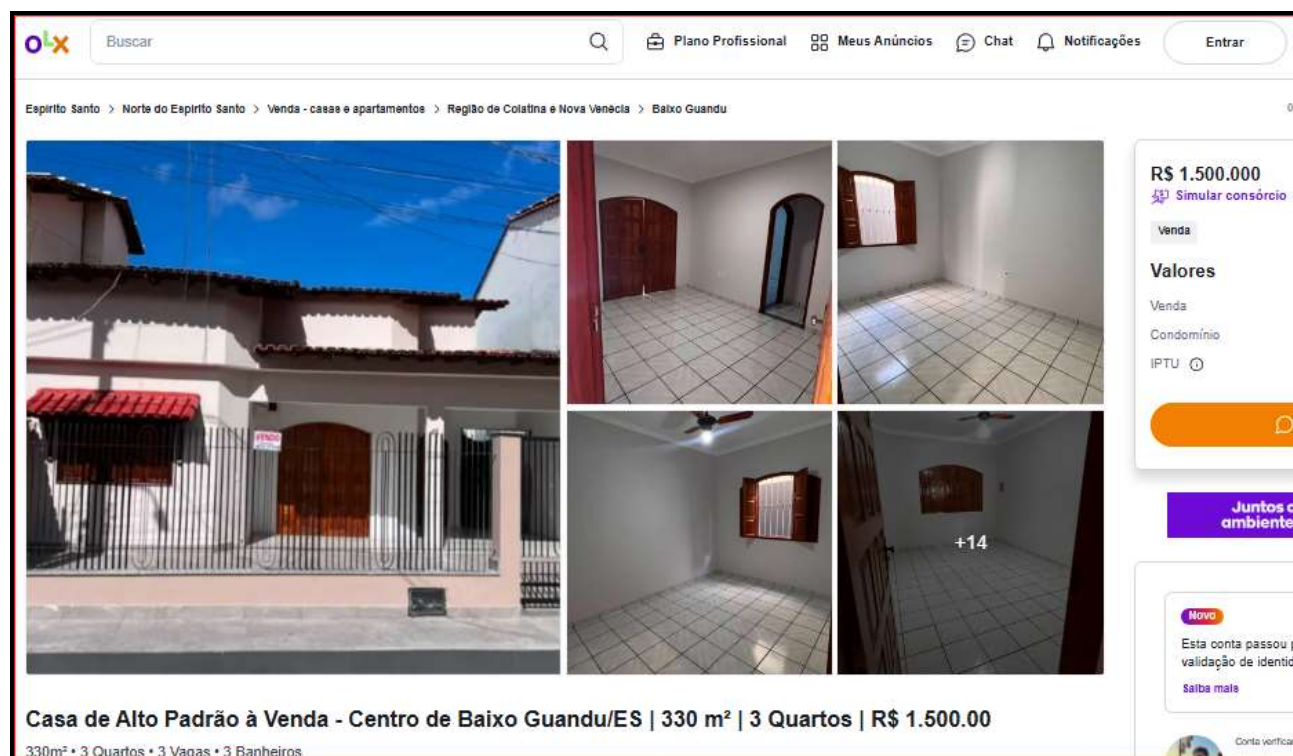
6. PESQUISA DE MERCADO

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 330,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 4.545,45/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



Esprito Santo > Norte do Esprito Santo > Venda - casas e apartamentos > Região de Colatina e Nova Venécia > Baixo Guandu

R\$ 1.500.000
 Simular consórcio

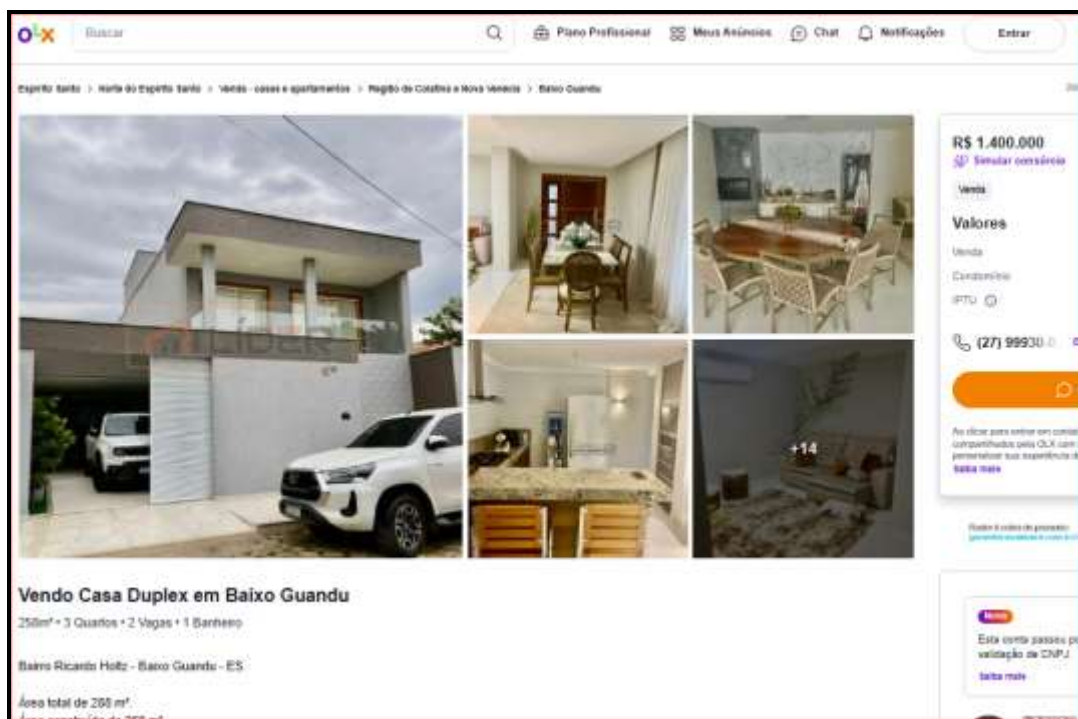
Venda

Valores

Venda
 Condomínio
 IPTU

Casa de Alto Padrão à Venda - Centro de Baixo Guandu/ES | 330 m² | 3 Quartos | R\$ 1.500.00
 330m² • 3 Quartos • 3 Vagas • 3 Banheiros

6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 258,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 1.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 5.426,36/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	330	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.545,45
6.2	258	R\$ 1.400.000,00	R\$ 5.426,36
Valor Médio/m ²			R\$ 4.985,91

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 2$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 4.985,91 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	330	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.545,45
6.2	258	R\$ 1.400.000,00	R\$ 5.426,36
Valor Médio/m ²			R\$ 4.985,91

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 4.985,91/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\$ 4.487,32/m²**.

7.3 Adequação Técnica de Metragem relativa ao Imóvel

Com base na documentação oficial apresentada, fica formalmente justificado que o imóvel localizado na Rua Madame Albertina Holz, nº 969, Bairro Sapucaia,

em Baixo Guandu - ES, possui a metragem atual de 282,00 m² de área total construída, conforme os seguintes fundamentos técnicos e jurídicos:

- Conformidade Cadastral (Prefeitura): A área de 282,00 m² está plenamente reconhecida e homologada pelo Setor de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu. Essa metragem consta de forma idêntica tanto na Ficha de Cadastro Imobiliário (Ano 2026) quanto no Boletim Cadastral Imobiliário (BCI).
- Origem Física e Histórica: A ampliação do imóvel para a metragem atual ocorreu a partir do ano de 2010, conforme histórico de imagens de satélite. Nesse período, a antiga edificação de 70,00 m² (mencionada na Averbação nº 3 da Matrícula nº 793 em 1985) deu lugar à construção da nova e atual estrutura em estilo Casa Sobrado.
- Dimensões do Terreno: A área construída de 282,00 m² está perfeitamente acomodada dentro dos limites do lote urbano nº 32 da Quadra ABH, que possui 240,00 m² de área total (com testada/frente de 12,00 metros e profundidade/fundos de 20,00 metros), conforme dimensões ratificadas de forma unânime pela Matrícula Cartorária, Ficha de Cadastro e BCI.

Portanto, a metragem de 282,00 m² indicada no BCI é a que reflete com exatidão a realidade física e atual da benfeitoria existente no local.

7.4 Baixo número de amostras comparáveis

Na pesquisa de mercado realizada para o imóvel residencial localizado no Bairro Sapucaia, identificou-se uma disponibilidade reduzida de amostras comparáveis à venda.

Essa limitação decorre das características locais da região, caracterizada por um padrão de ocupação majoritariamente consolidado, baixa rotatividade de

ofertas e presença significativa de construções informais ou com pouca formalização imobiliária no mercado tradicional.

As consultas efetuadas em plataformas imobiliárias e junto a informantes locais confirmam a baixa oferta de imóveis residenciais com perfil equivalente na microrregião, o que restringe a obtenção de parâmetros comparativos diretos e exige uma análise qualitativa criteriosa do mercado local.

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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 4.487,32 \times 282,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.265.424,24$$

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\$ 1.265.424,24 (um milhão duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e vinte e quatro centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 1.266.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta e seis 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, 22 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária