

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0000177-38.2013.4.02.5004



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0000177-38.2013.4.02.5004 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.

PARTE DO LOTE 44 e LOTE nº 45, da QUADRA "E", situado à Av. Stelita Melgaço - Bairro Moises Reis - Eunápolis/BA., em terreno próprio, inscrito na Prefeitura Municipal perfazendo uma área contígua de 15,00m de frente em curva, 25,00m no fundo, 20,00m do lado direito e 20,00m do lado esquerdo em curva, ou sejam, 471,00m² (quatrocentos e setenta e um metros quadrados), limitando-se do lado direito com a Av. Stelita Melgaço, lado esquerdo com Neil Armstrong Monteiro, fundo com Martins Imóveis Ltda. e a frente com a Alameda da Roda. Benfeitorias: Uma casa construída em madeira e alvenaria, com telhado colonial em cerâmica, possuindo 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha e 03 (três) quartos. Além disso, o Oficial verificou a existência de um quintal e de uma pequena construção, a qual serviria de depósito de objetos diversos. As construções estão em mau estado de conservação, com trincas e rachaduras aparentes. Obs.: Trata-se de um imóvel residencial situado em via atualmente pavimentada, localizado entre as

Ruas Estelita Melgaço e Dona Roda, com frente voltada para o nº 09, caracterizando-se como imóvel de esquina. Imóvel matriculado sob o nº. 4.863 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eunápolis/BA.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 01 dia do mês de setembro de 2026, às 17h28min, no município de Eunápolis/BA, no imóvel situado à Rua Alameda da Roda, nº 09, bairro Arivaldo Reis, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **16°21'09.6"S 39°34'41.3"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Esta Leiloeira Oficial informa que diligenciou até o endereço do imóvel matriculado sob o nº 4.863 perante o Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Eunápolis/BA, ocasião em que realizou registros fotográficos externos do imóvel. Na oportunidade, não foi localizada nenhuma pessoa no local, mesmo após diversas tentativas de chamamento.

Os vizinhos informaram que a família residente no imóvel não se encontrava naquele momento, relatando, ainda, que os moradores costumavam chegar do trabalho próximo do período noturno.

Cumprе esclarecer que, anteriormente à referida diligência, esta profissional já havia realizado diversas tentativas de contato com o atual residente do imóvel, o Sr. Anderson, tanto por telefone quanto por meio do aplicativo WhatsApp, através do número (73) 8225-0533, com o objetivo de agendar data e horário adequados para a realização da vistoria e constatação completa do imóvel.

No dia 28/08/2026 (sexta-feira), esta Leiloeira conseguiu estabelecer contato com o Sr. Anderson, ocasião em que este informou que se encontrava trabalhando e que retornaria o contato na segunda-feira. Na oportunidade, foi-lhe

solicitado que fosse agendada a vistoria para terça-feira, dia 01/09/2026, ficando ajustado que esta profissional voltaria a contatá-lo na segunda-feira para confirmação.

Na data aprazada, esta Leiloeira realizou novas tentativas de contato com o Sr. Anderson, porém, não obteve retorno. Na ocasião, foi encaminhada ao referido toda a documentação pertinente, reiterando-se a necessidade e a importância de que fosse possibilitado o acesso ao imóvel, a fim de que esta profissional pudesse proceder à devida constatação e avaliação. Todavia, não houve retorno.

Ressalta-se que, nos contatos anteriores, o Sr. Anderson informou reiteradamente que tanto ele quanto sua esposa trabalhavam até tarde, circunstância que, segundo relatado, dificultaria o atendimento desta profissional durante o período diurno.

Cumpre, ainda, esclarecer que o Sr. Anderson, atual residente do imóvel, é filho do Sr. Miguel. Em diligência anterior realizada, esta Leiloeira Oficial foi informada pelo próprio executado, Sr. Tewdson, de que o imóvel havia sido vendido ao Sr. Miguel há mais de 20 (vinte) anos, razão pela qual, segundo suas próprias declarações, o bem não mais lhe pertenceria.

Posteriormente, no dia 03/09/2026, durante o período da manhã, o Sr. Miguel entrou em contato com esta Leiloeira por meio de ligação realizada através do aplicativo WhatsApp, utilizando o número (73) 9992-4949.

Durante o contato, foi-lhe explicado que esta Leiloeira havia sido nomeada por este Juízo para proceder à constatação, avaliação e posterior alienação judicial do imóvel. O Sr. Miguel confirmou que havia adquirido o imóvel do Sr.

Tewdson, ratificando que a referida negociação teria ocorrido há mais de 20 (vinte) anos. Informou, ainda, que possuía toda a documentação relacionada a compra do imóvel, a qual estaria em poder de seus advogados, afirmando também que já teria adotado as providências necessárias perante o Cartório de Registro de Imóveis de Eunápolis/BA.

Diante dessas informações, esta Leiloeira solicitou ao Sr. Miguel que encaminhasse a referida documentação, para que pudesse ser apresentada à apreciação deste Juízo. Contudo, até o presente momento, nenhum documento foi recebido.

Questionado acerca de sua residência no imóvel, o Sr. Miguel informou que não reside no local, relatando que sempre teria vivido em sítio e que, atualmente, trabalharia como caseiro em um sítio situado na localidade por ele identificada como “Cabrália”. Informou, ainda, que o imóvel objeto da presente diligência estaria sendo utilizado por seu filho, Sr. Anderson, e por sua família, acrescentando que o referido imóvel constituiria seu único bem.

Ao final do contato, o Sr. Miguel informou que entraria em contato com o Sr. Tewdson, a fim de averiguar a situação e solicitar-lhe que adotasse as providências necessárias para solucionar o entrave existente.

Diante do exposto, esta Leiloeira Oficial deu continuidade aos tramites para reavaliação do referido imóvel.

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 na referida Inscrição Imobiliária nº 01.05.095.0024.001.001, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças – Setor de Cadastro Imobiliário – da Prefeitura Municipal de Eunápolis/BA, em 04/09/2026, a qual indica área total de terreno de 471,00 m² e área construída total de 115,00 m².

Observa-se que a aferição da referida área construída foi realizada após a abertura do processo interno nº 3616/2025. Sendo assim, devido a essa atualização no BCI, a reavaliação do imóvel terá como base a área construída nele informada, observando-se que a matrícula imobiliária é omissa quanto à área construída.

Registro Fotográfico



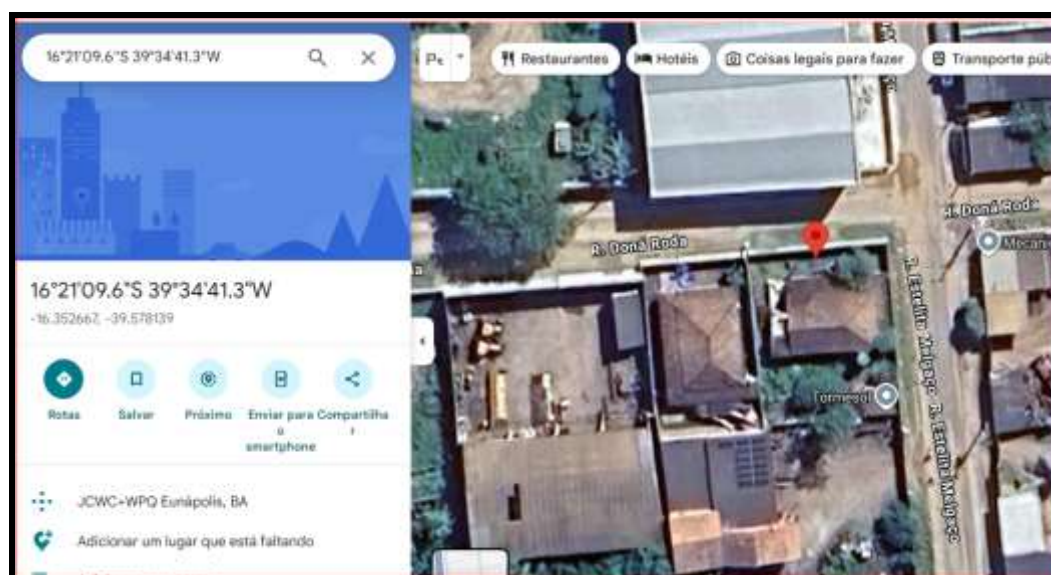
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel insere-se em uma região predominantemente residencial e em desenvolvimento, caracterizada por uma ocupação urbana de padrão simples a médio. O entorno conta com vias de circulação local pavimentadas ou em pavimentação, com acesso facilitado às principais artérias de tráfego que conectam

o bairro ao centro urbano da cidade e à rodovia BR-101. A infraestrutura pública da localidade dispõe de atendimento pelos serviços essenciais básicos, tais como rede de distribuição de água potável, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e coleta de lixo domiciliar. O comércio das proximidades é voltado ao atendimento das necessidades do dia a dia dos moradores, contando com estabelecimentos de pequeno porte como mercearias, padarias, farmácias e prestadores de serviços locais, além de transporte coletivo que atende à região.

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/tMRDvmM77Qsk6WvM7>



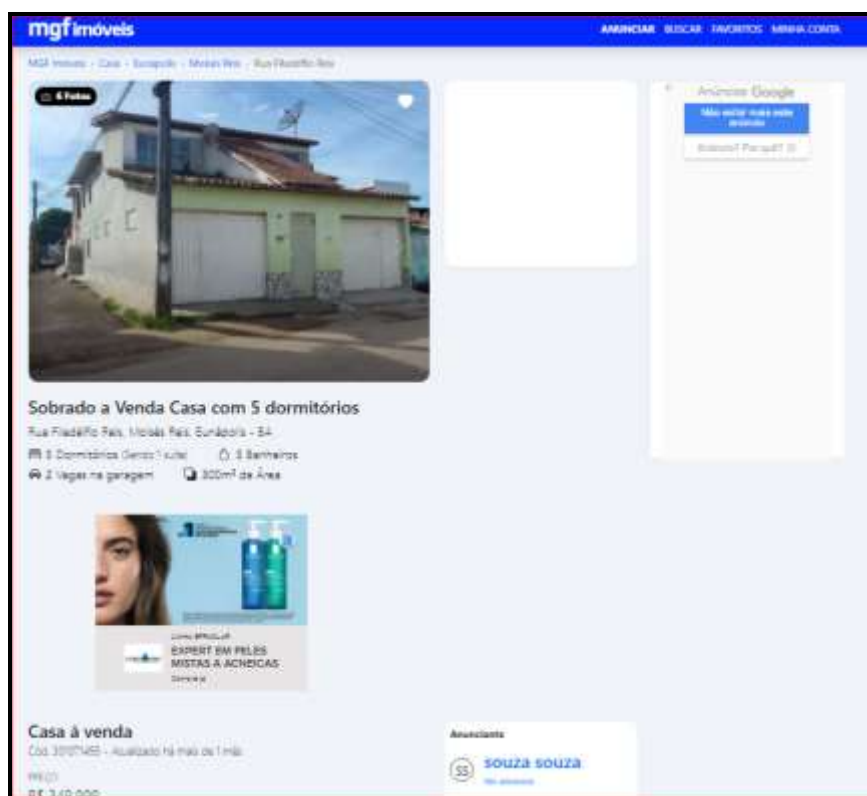
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

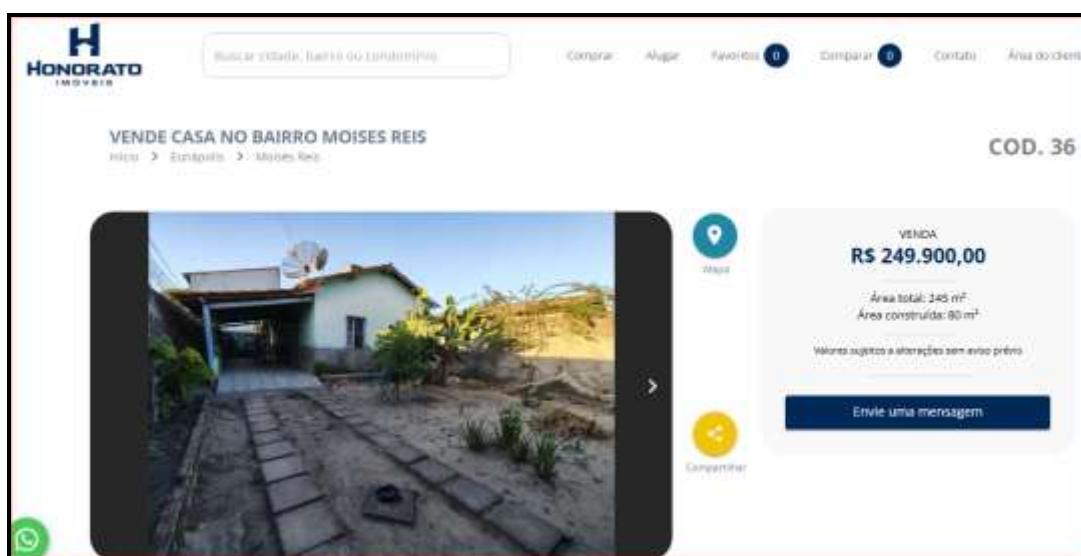
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

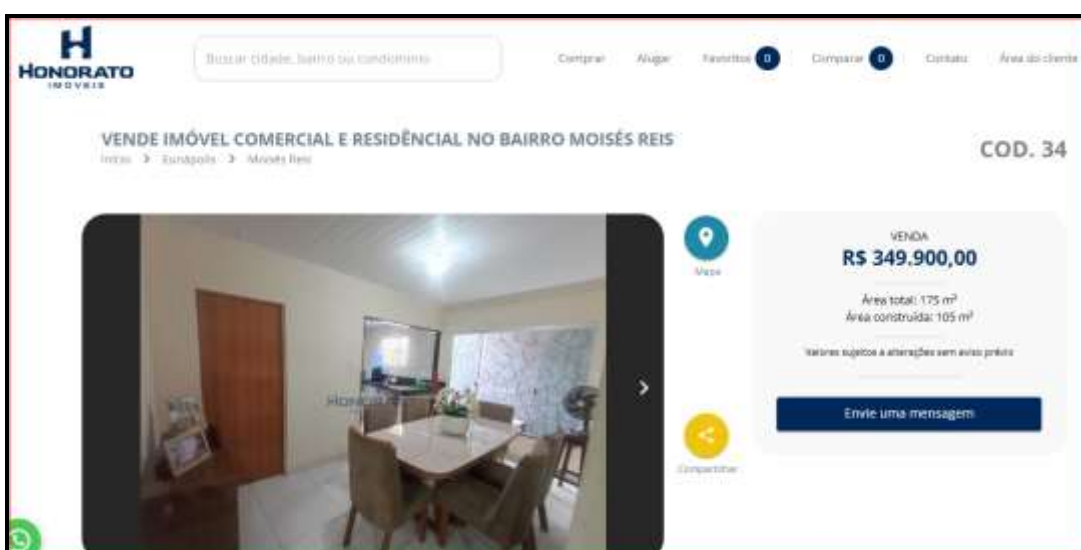
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 349.999,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.166,66/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 80,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 249.900,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.123,75/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



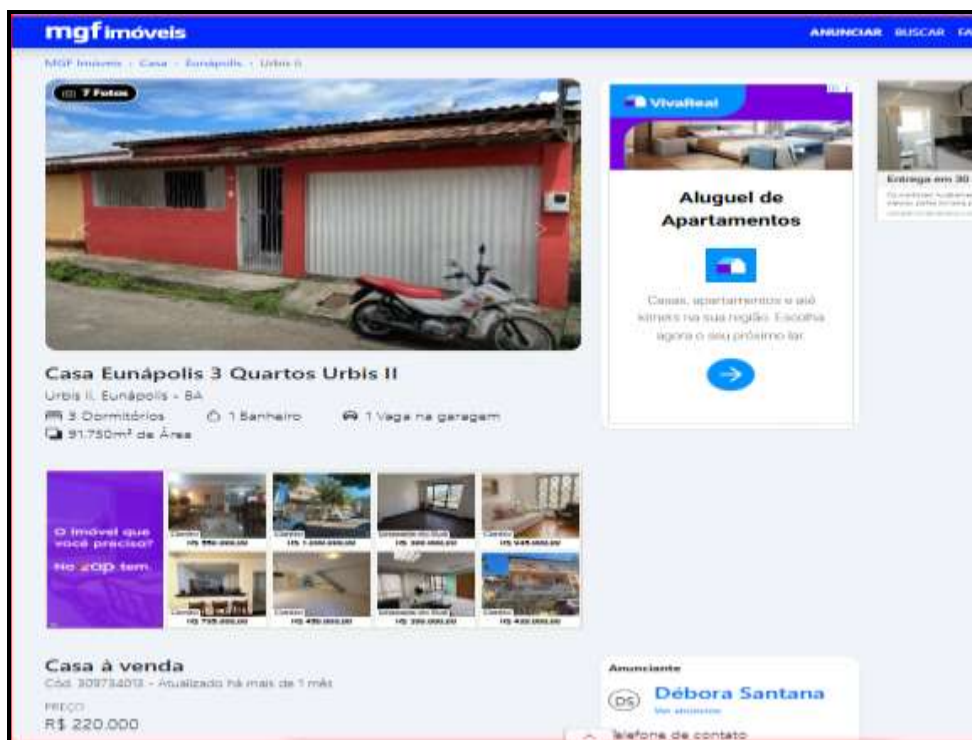
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 105,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 349.900,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 3.332,38/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 177,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 207.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.169,49/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 91,75 m², ofertado pelo valor de R\$ 220.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 2.397,83/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	300	R\$ 349.999,00	R\$ 1.166,66
6.2	80	R\$ 249.900,00	R\$ 3.123,75
6.3	105	R\$ 349.900,00	R\$ 3.332,38
6.4	177	R\$ 207.000,00	R\$ 1.169,49
6.5	91,75	R\$ 220.000,00	R\$ 2.397,82
Valor Médio/m ²			R\$ 2.238,02

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 5$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 2.238,02 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
6.5	91,75	R\$ 220.000,00	R\$ 2.397,82
Valor Médio/m ²			R\$ 2.397,82

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 2.397,82/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\$ 2.158,04/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:

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

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 2.158,04 \times 115,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 248.174,60$$

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\$ 248.174,60 (duzentos e quarenta e oito

mil, cento e setenta e quatro reais e sessenta centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove 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, 14 de setembro de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária