CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5003883-40.2019.4.02.5001

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 4ª Vara Federal Cível de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5003883-40.2019.4.02.5001 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.

Sala nº 05 com piso em cerâmica do Edifício "MARYSOL CENTER", situado na Rua Milton Manoel dos Santos, nº 201, no Bairro Jardim Camburi, Vitória-ES, com área de 19,40m2 e área total de 23,65m2, contendo um W.C com piso em cerâmica e paredes totalmente azulejadas e fração ideal de 0,0510 do lote nº 148 da quadra 10, com uma área de 300,00m2, com as seguintes dimensões e confrontações: frente, numa extensão de 12,00m, limita-se com a Rua I; fundos, numa extensão de 12,00m, limita-se com o lote nº 126 da referida quadra; pelo lado direito, numa extensão de 25,00m, limita-se com o lote nº 150 da referida quadra; e pelo lado esquerdo, numa extensão de 25,00m, limita-se com a Rua Milton Manoel dos Santos. Inscrição Fiscal na P.M.V. sob o nº 9243771. Imóvel matriculado sob o nº 43.796, do Cartório do Registro Geral de Imóveis da 3ª Zona de Vitória/ES. Inscrição Municipal sob o nº 07.01.058.0012.012. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, em edifício sem elevador, sendo a sala voltada para o sol da tarde.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 25 dias do mês de setembro de 2026, às 15h35min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Rua Florêncio Batista, nº 355, sala nº 05, Edifício Marysol Center, bairro Jardim Camburi, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°15'40.2"S 40°15'42.7"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação e foi recebida pela filha do executado a Sra. Wanessa Batista que após ciencia do conteúdo do mandado recebeu a contrafé e apresentou o referido imóvel, em tempo informo de que a indicação do número da sala no local se refere ao nº 105 e não nº 5 conforme descrito na penhora. A referida sala se encontra em regular estado de uso e conservação e no momento está sendo utilizada como depósito pela executada.

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 na matrícula imobiliária e 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 e da matricula foram imprescindíveis 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 9243771, Insc. Imobiliária nº 07.01.058.0012.012, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 17/09/2026, o qual indica área total do terreno de 300,00 m² e área construída de 23,65m², com área fracionada de terreno informada de 15,29m².

Registro Fotográfico





5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado uma área residencial com prédios de apartamentos próximos. Jardim Camburi é o bairro mais populoso do Espírito Santo, conhecido por sua infraestrutura autossuficiente como uma "cidade dentro da cidade", incluindo comércio variado, lazer e serviços essenciais sem necessidade de sair da área; limita-se com a Praia de Camburi, Rodovia Norte-Sul, um shopping próximo e o Aeroporto de Vitória, isolando-o parcialmente de outros bairros continentais. Na própria rua, há residências, pequenos comércios e serviços, além de obras recentes da prefeitura na via, com o Edifício Tomé de Souza sendo um condomínio residencial com apartamentos de vários tamanhos. O bairro oferece shoppings, supermercados, restaurantes, feirinhas e praças, além de bom transporte público conectando à região; escolas municipais estão no entorno. Para

lazer e saúde, destaca-se a Praia de Camburi com quiosques para turistas e moradores, parques locais e um novo centro para idosos em construção nas proximidades, com hospitais e clínicas acessíveis na área.

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/icsLcby9mxwc6CWL8



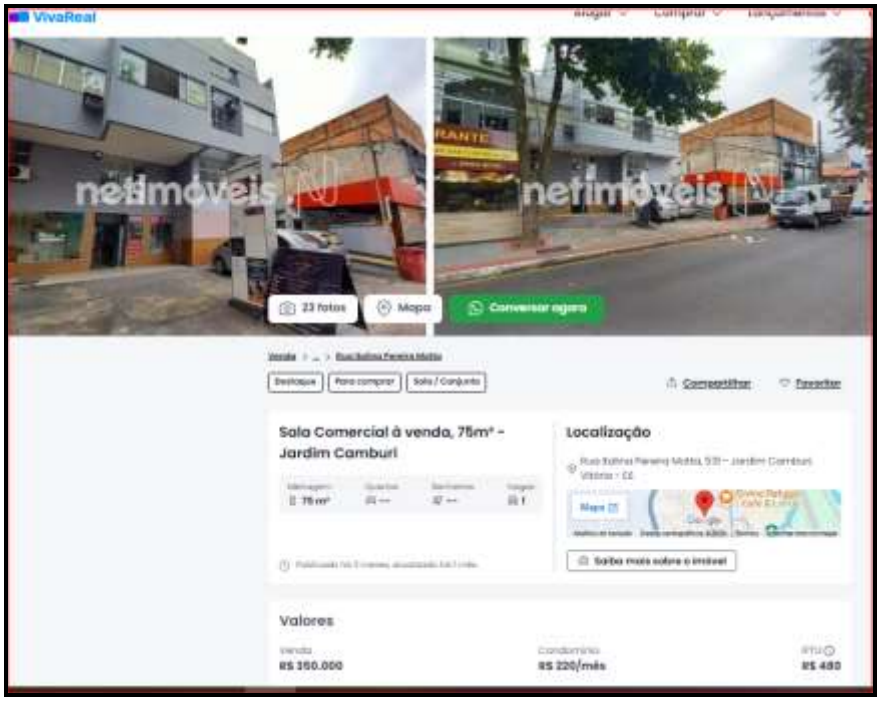
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

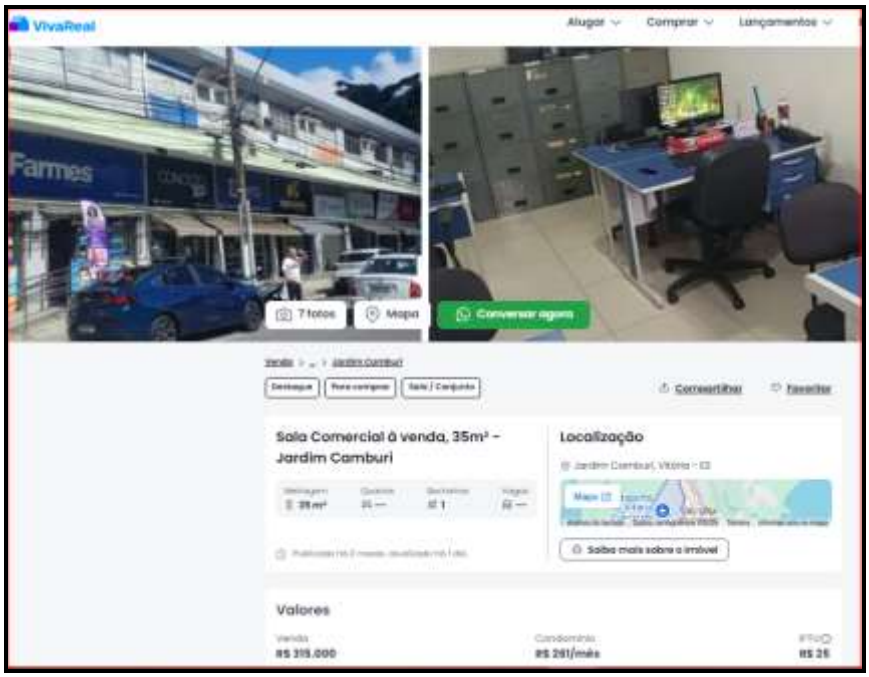
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

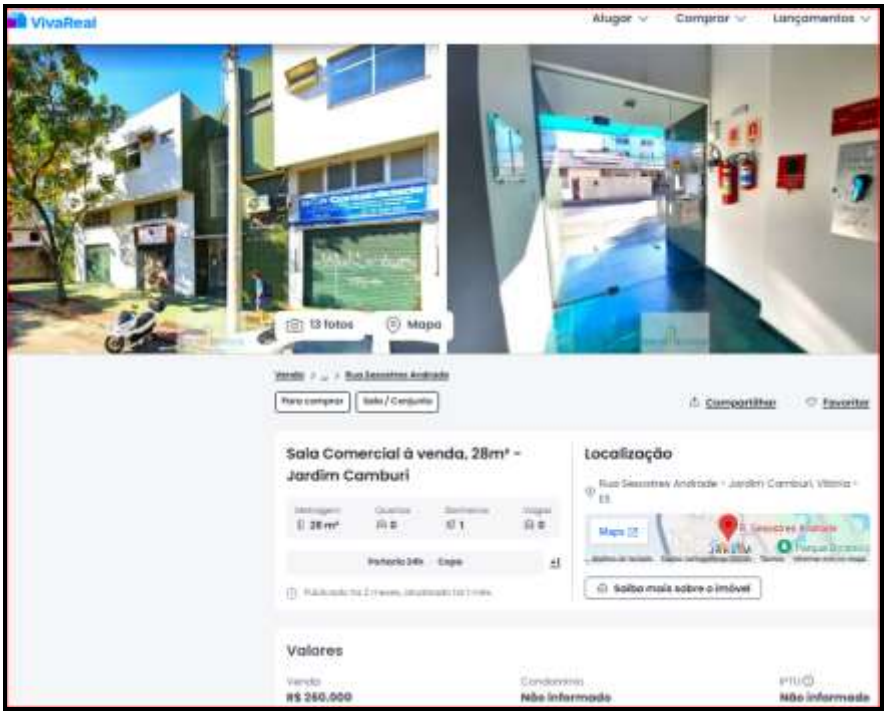
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 75,00 m², ofertado pelo valor de R$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 4.666,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



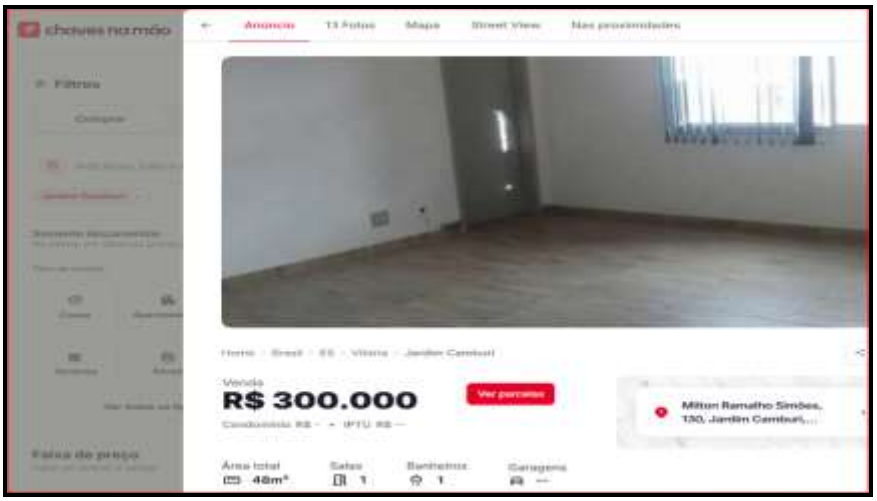
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 35,00 m², ofertado pelo valor de R$ 315.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 9.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



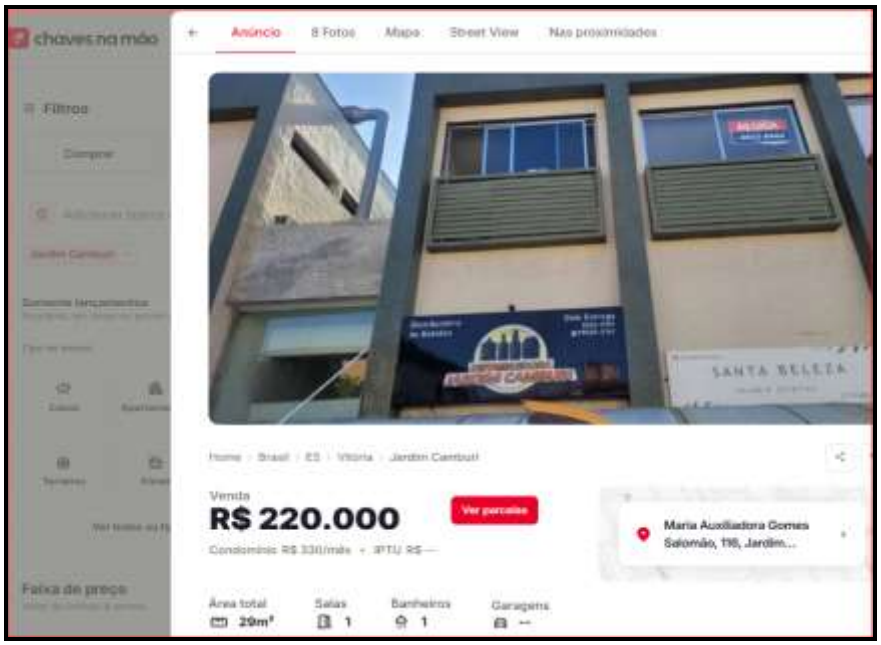
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 28,00 m², ofertado pelo valor de R$ 260.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 9.285,71/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



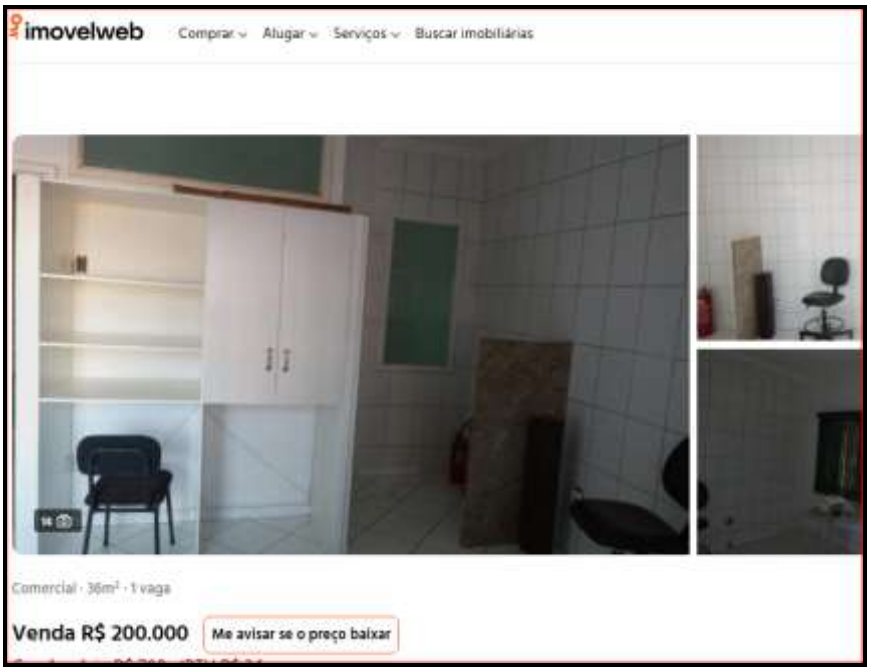
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 48,00 m², ofertado pelo valor de R$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 6.250,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 29,00 m², ofertado pelo valor de R$ 220.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 7.586,21/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 36,00 m², ofertado pelo valor de R$ 200.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.555,56/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



Premissa de Avaliação e Justificativa Metodológica de Amostragem

Premissa Geral: Em avaliações de imóveis urbanos, quando o bem sob perícia possui atributos físicos, funcionais ou de localização atípicos que o distanciam dos padrões convencionais do mercado local, a aplicação do Método Comparativo Direto exige o expurgo de dados divergentes para evitar distorções de valor. Nesses cenários específicos de atipicidade e escassez amostral, a NBR 14653 prevê a impossibilidade de atingir o número mínimo de amostras para o enquadramento nos Graus formais de Fundamentação, fundamentando-se o

resultado na ponderação técnica dos dados efetivamente compatíveis.

Aplicação ao Imóvel Avaliando

A aplicação do critério acima fundamenta-se nas características particulares da sala comercial penhorada, descritas a seguir:

1. **Localização e Inserção no Prédio:** O imóvel trata-se de uma sala comercial/escritório posicionada no segundo pavimento de um edifício de propriedade familiar, cujo pavimento térreo é ocupado por um estabelecimento comercial de grande fluxo (padaria) e cujas dependências do piso superior são predominantemente integradas ao setor administrativo/escritórios da própria empresa operante no local e seu acesso realizado por uma escadaria.

2. **Padrão Construtivo e Acessibilidade:** A configuração espacial e a dinâmica de acesso do edifício diferem significativamente das salas comerciais situadas em edifícios corporativos ou centros empresariais tradicionais do bairro, interferindo na comparabilidade direta de valores.

Diante dessas particularidades, após o levantamento amostral inicial e a aplicação dos critérios rigorosos de homogeneização e expurgo de dados desproporcionais, restou apenas 01 (uma) amostra efetiva que guardava correlação direta de uso, padrão e microrregião com o bem avaliando.

Em observância aos preceitos da ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ressalta-se que a utilização dessa amostra singular remanescente — devidamente ajustada e ponderada pelo conhecimento técnico deste avaliador — reflete a realidade do valor de mercado para a conjuntura específica do imóvel sob perícia, registrando-se o trabalho como Grau de Fundamentação Não Enquadrado

em razão da restrição amostral decorrente da atipicidade do bem.

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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.1	75	R$ 350.000,00	R$ 4.666,67
6.2	35	R$ 315.000,00	R$ 9.000,00
6.3	28	R$ 260.000,00	R$ 9.285,71
6.4	48	R$ 300.000,00	R$ 6.250,00
6.5	29	R$ 220.000,00	R$ 7.586,21
6.6	36	R$ 200.000,00	R$ 5.555,56
Valor Médio/m²			**R$ 7.057,36**

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 = (∑ dos valores unitários das amostras) ÷ 6

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 7.057,36 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 ±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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.5	29	R$ 220.000,00	R$ 7.586,21
Valor Médio/m²			**R$ 7.586,21**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 7.586,21/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$ 6.827,59/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:

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Imóvel
Valor do Imóvel = R$ 6.827,59 × 23,65m²
Valor do Imóvel = R$ 161.472,50

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$ 161.472,50 (cento e sessenta e um mil , quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois 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 17 (dezessete) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 27 de setembro de 2026.

Hidirlene Duszeiko
Leiloeira Oficial
JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023
MBA em Leilões e Regularização Imobiliária