CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5017263-96.2020.4.02.5001

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 4ª Vara Federal Cível de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5017263-96.2020.4.02.5001 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.

Apartamento nº 102 do Edifício "JATAI", Bloco 123, Módulo "C" constituído de sala, dois quartos, circulação, banheiro e uma área de serviço com aproximadamente 51,91m2 de área individual e respectiva fração de 0,0658939 de terreno com área total de 101.566,88m2 situado na Baixada Guaranhuns, 2ª Etapa do Parque Coqueiral de Itaparica, neste Município, registrado sob a matrícula nº 25.549, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 21 dias do mês de setembro de 2026, às 9h55min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Avenida Santa Leopoldina, nº 2.050, 2ª Etapa, Edifício Jataí, Bloco123, Modulo C, apto nº 102, bairro Coqueiral de Itaparica, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°22’04.0”S 40°18’17.3”W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação. No imóvel, fui recebida pela auxiliar de escritório do condomínio, Srta. Kaylane Vieira, que, após ciente do conteúdo do mandado, recebeu a solicitação de débitos condominiais e informou que no momento não havia ninguém no referido imóvel. Sendo assim, foi realizado o registro fotográfico externo do bloco onde se localiza o apartamento.

Esta Leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações e ter acesso ao BCI do referido imóvel. Porém, até o presente momento, ainda não obteve resposta. Assim que tais dados forem disponibilizados, serão devidamente juntados aos autos.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações referentes à área construída do imóvel constantes da penhora realizada e acostada aos autos, a qual indica área total de terreno de 101.566,88 m² e área construída de 51,91 m².

Registro Fotográfico

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
</table>










5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

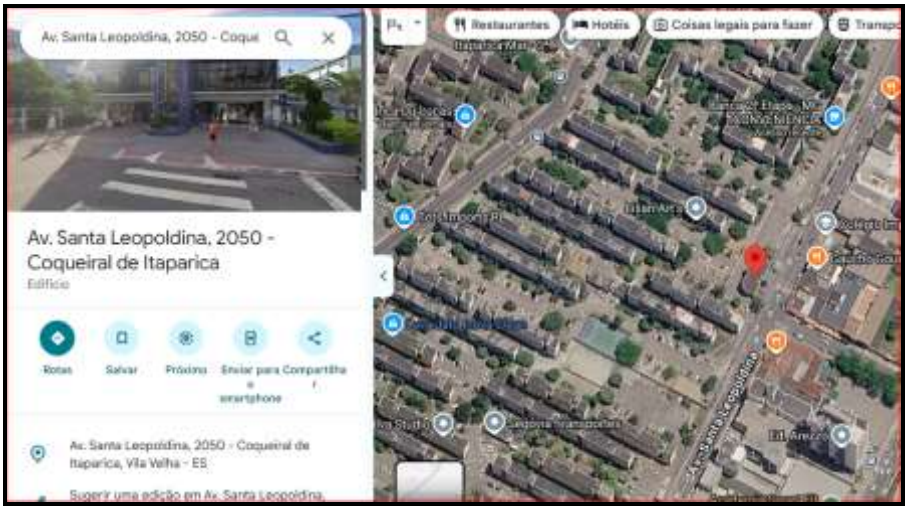
O imóvel encontra-se inserido em uma das regiões residenciais mais consolidadas, estruturadas e valorizadas do município.

O entorno é caracterizado por uma infraestrutura urbana completa e

excelente oferta de comércio e serviços. A Avenida Santa Leopoldina atua como um dos principais eixos viários e comerciais do bairro, concentrando supermercados, farmácias, padarias, agências bancárias, escolas, faculdades e diversificados estabelecimentos de conveniência. A localização se destaca ainda pela proximidade com grandes equipamentos públicos e de lazer, como o Fórum de Vila Velha, a Prefeitura Municipal e a Praia de Itaparica, situada a poucas quadras do imóvel. O local conta com vias asfaltadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta regular de lixo e ampla oferta de transporte público coletivo, apresentando excelente acessibilidade e conectividade com as Rodovias do Sol e Darly Santos, além de rápido acesso ao Centro e à Terceira Ponte.

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/FzkWUGnf5r7841x39



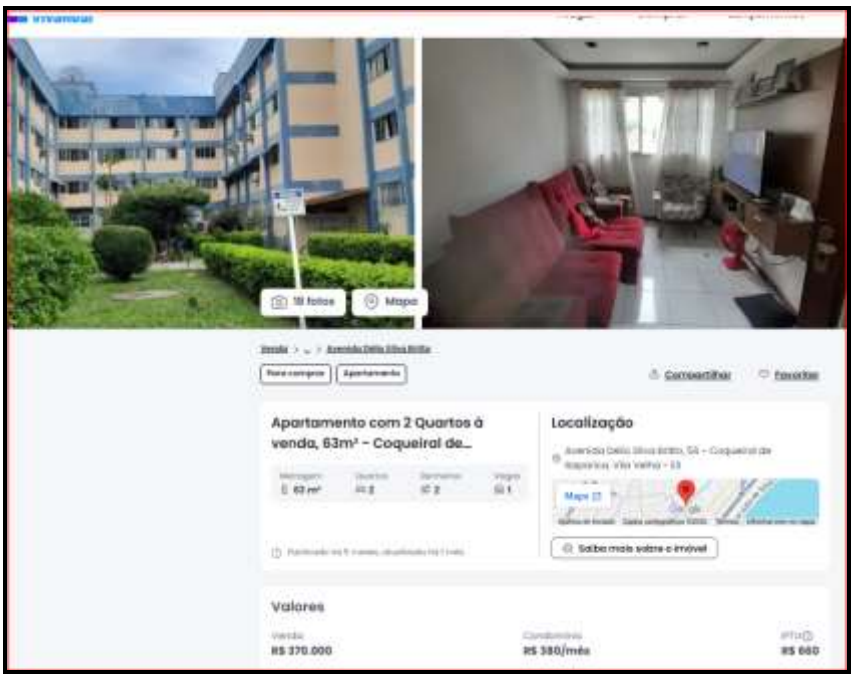
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

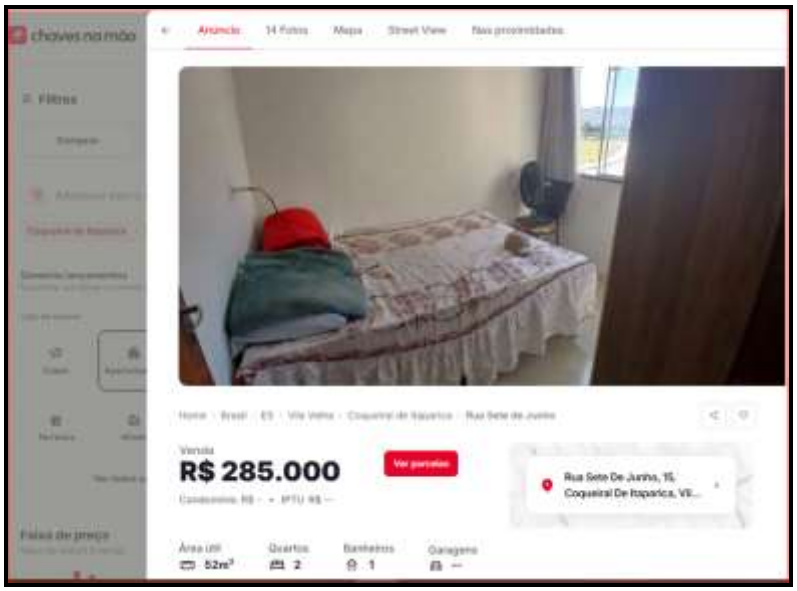
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

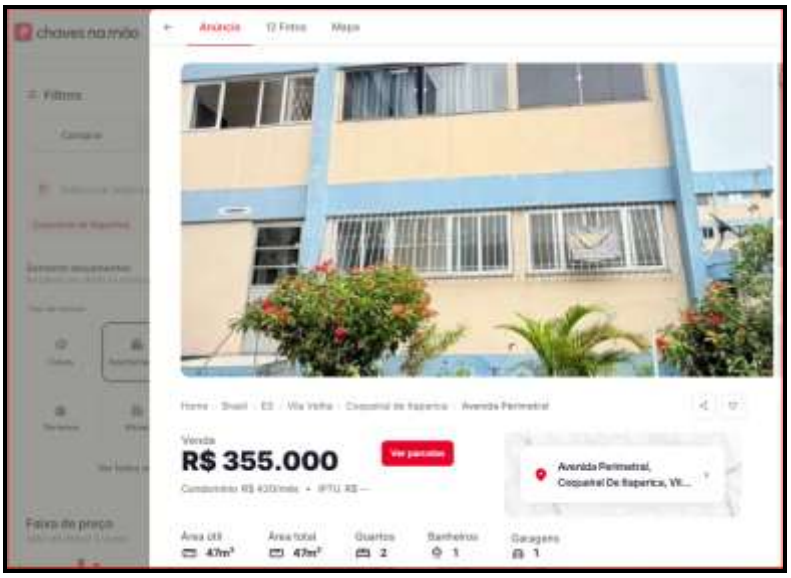
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 63,00 m², ofertado pelo valor de R$ 370.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.873,02/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



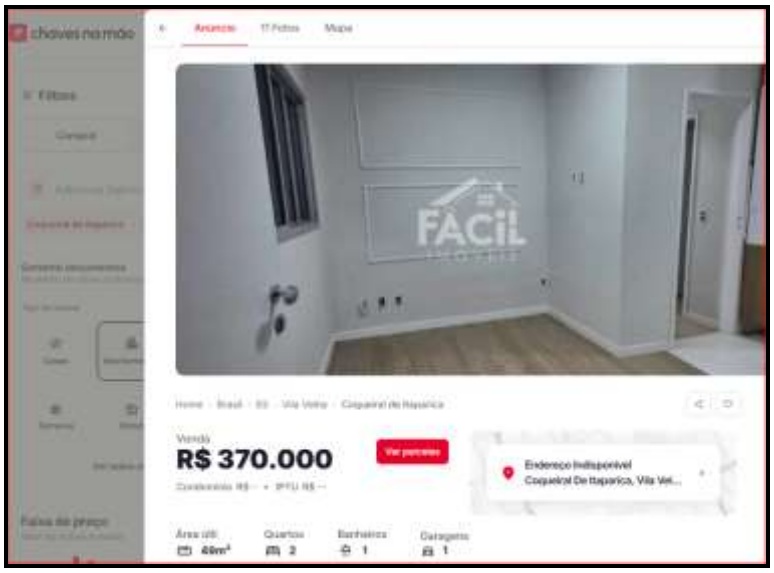
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 52,00 m², ofertado pelo valor de R$ 285.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.480,77/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



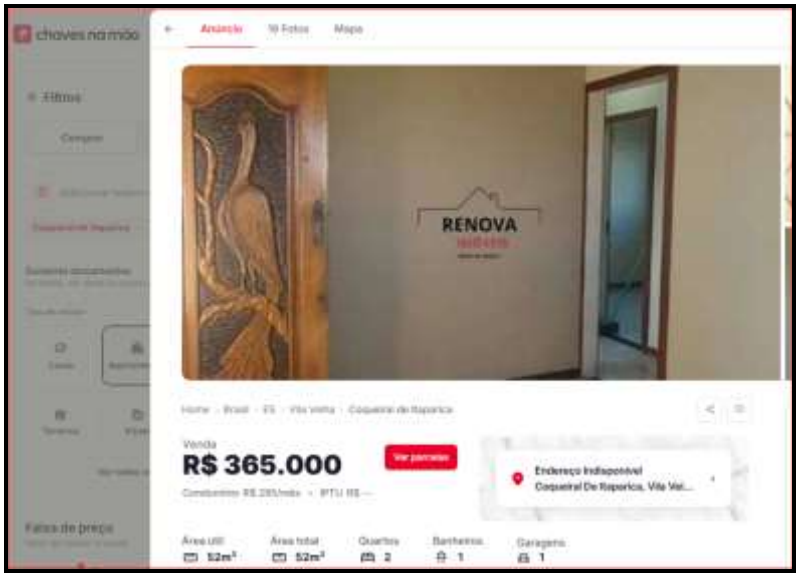
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 47,00 m², ofertado pelo valor de R$ 355.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 7.553,19/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



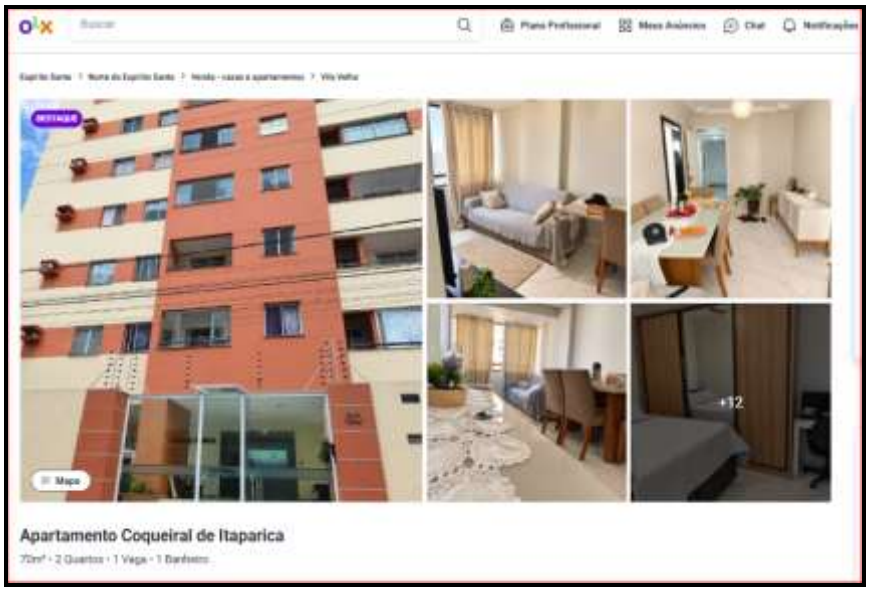
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 49,00 m², ofertado pelo valor de R$ 370.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 7.551,02/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



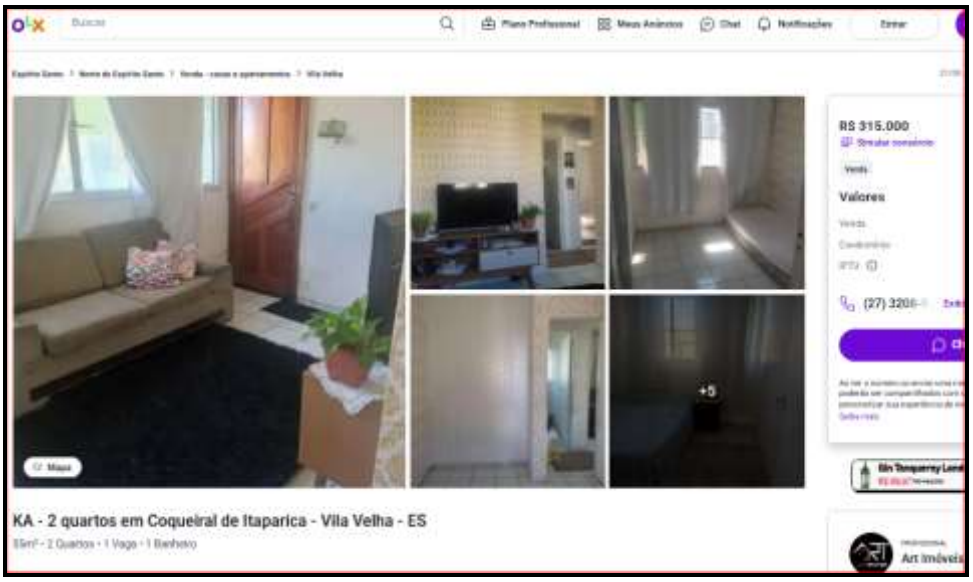
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 52,00 m², ofertado pelo valor de R$ 365.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 7.019,23/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



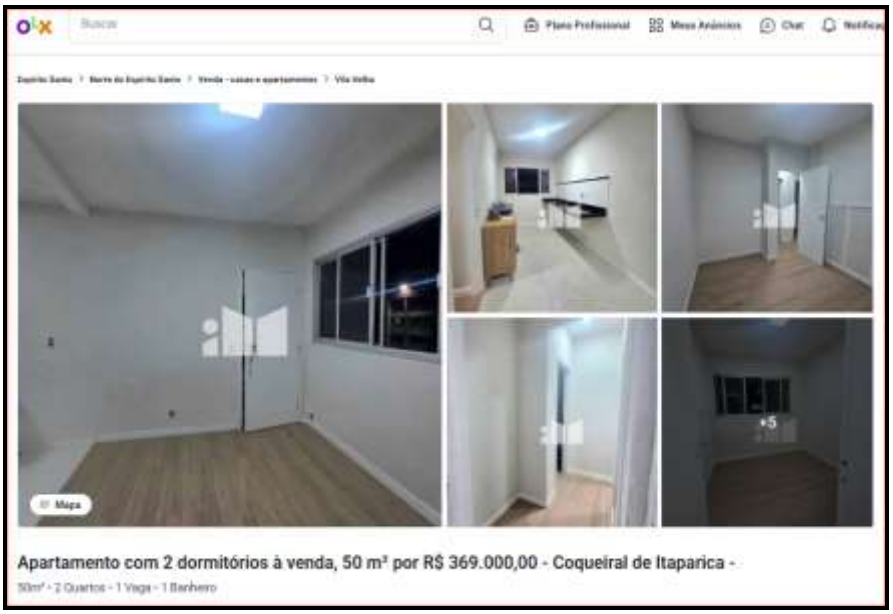
6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 70,00 m², ofertado pelo valor de R$ 459.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 6.557,14/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



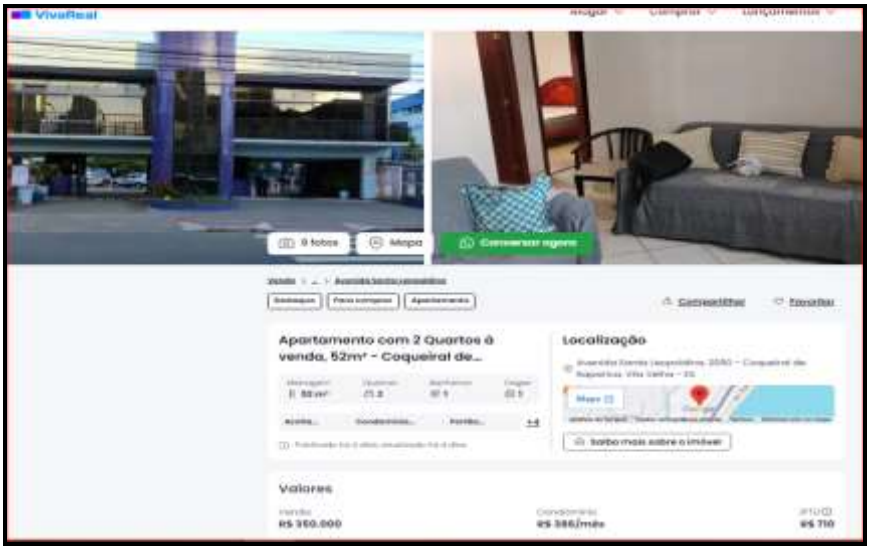
6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 55,00 m², ofertado pelo valor de R$ 315.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.727,27/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



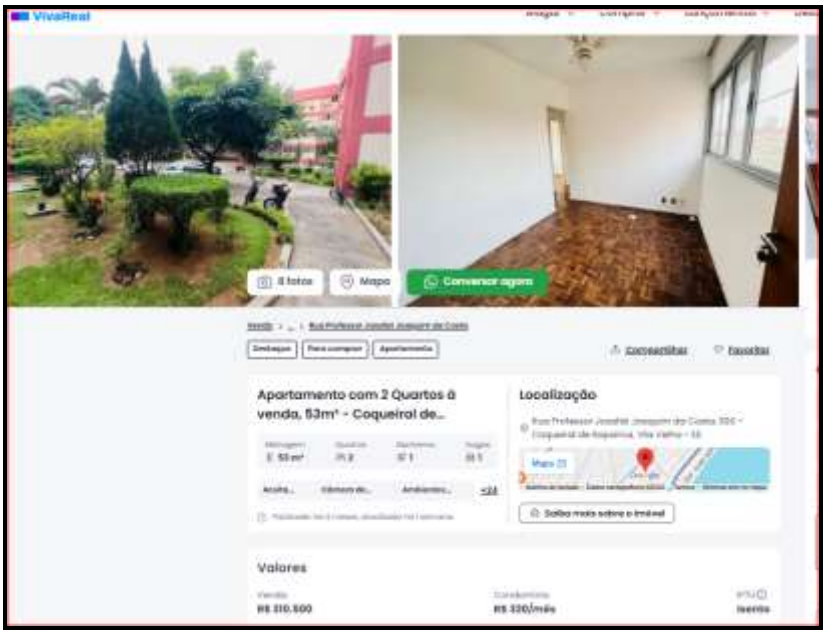
6.8 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 50,00 m², ofertado pelo valor de R$ 369.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 7.380,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.9 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 52,00 m², ofertado pelo valor de R$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 6.730,77/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.10 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 53,00 m², ofertado pelo valor de R$ 310.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.849,06/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 (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.1	63	R$ 370.000,00	R$ 5.873,02
6.2	52	R$ 285.000,00	R$ 5.480,77
6.3	47	R$ 355.000,00	R$ 7.553,19
6.4	49	R$ 370.000,00	R$ 7.551,02
6.5	52	R$ 365.000,00	R$ 7.019,23
6.6	70	R$ 459.000,00	R$ 6.557,14
6.7	55	R$ 315.000,00	R$ 5.727,27
6.8	50	R$ 369.000,00	R$ 7.380,00
6.9	52	R$ 350.000,00	R$ 6.730,77
6.10	53	R$ 310.000,00	R$ 5.849,06
Valor Médio/m²			**R$ 6.572,15**

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) ÷ 10

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 6.572,15 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	52	R$ 365.000,00	R$ 7.019,23
6.6	70	R$ 459.000,00	R$ 6.557,14
6.9	52	R$ 350.000,00	R$ 6.730,77
Valor Médio/m²			**R$ 6.769,05**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 6.769,05/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$ 6.092,15/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$ 6.092,15 × 51,91m²
Valor do Imóvel = R$ 316.243,51

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$ 316.243,51 (trezentos e dezesseis mil, duzentos e quarenta e três reais e cinquenta e um centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 317.000,00 (trezentos e dezessete 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, 27 de setembro de 2026.

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