CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5004881-08.2019.4.02.5001

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5004881-08.2019.4.02.5001 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

A metodologia adotada observa os critérios mercadológicos previstos na Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 3, sendo adequada à natureza do trabalho desenvolvido.

Para a obtenção da estimativa técnica de valor, foi empregado **O MÉTODO EVOLUTIVO**, que é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno e considerados o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + VB). FC onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para a avaliação da área do terreno, 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.

Para determinação das benfeitorias, será realizada pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – ES.

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 nº. 02, da quadra 2-C, com a área de 300,00m², à Rua Santa Apolônia, nº. 91, do loteamento Vila Proletária, no Núcleo Residencial Alda Santos Neves, Ibes, Vila Velha/ES, confrontando-se pela frente com a Rua Santa Teresa, aos fundos com o lote nº. 03 e parte do lote nº. 23, lado direito com a Rua Santa Apolônia, lado esquerdo com o lote nº. 01, com benfeitorias, a saber: Entrada do imóvel se dá pela Rua Santa Apolônia, sendo murada a frente para esta Rua com um portão ao centro, após o portão uma pequena área descoberta e 01 (uma) varanda com um toldo, 01 (uma) escada, na área externa, de acesso ao 2º piso e um corredor lateral que leva a área do fundo do imóvel. Pavimento Térreo: 01 (uma) recepção com uma porta de acesso e duas grandes janelas; 01 (um) consultório odontológico, 02 (dois) banheiros, 02 (dois) consultórios médicos, 01 (uma) sala de fisioterapia,01 (uma) sala de enfermagem, 01 (uma) sala usada como vestiário dos funcionários, 01 (uma) pequena área nos fundos, com mais 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha e 01 (um) refeitório. O piso interno é de cerâmica e o externo é de pequenos bloquetes. Por fim um elevador para acessibilidade de cadeirantes que liga o pavimento térreo ao 2º pavimento. 2º pavimento: 01 (um) banheiro, 04 (quatro) salas de atendimento, 01 (um) corredor e 01 (um) auditório. Algumas paredes que dividem alguns cômodos são feitas de divisórias. O mesmo se encontra em regular estado de uso e conservação, necessitando de reformas e melhorias pontuais em sua edificação, o imóvel se encontra em uso. O bem fica localizado em

via pavimentada, próximo ao batalhão da Polícia Militar do Estado do Espírito Santo, próximo ao comércio local e em área também considerada residencial. Inscrição Fiscal Municipal: 04.05.063.0161.001. Imóvel matriculado sob o nº. 54.474 no Cartório de Registro Geral de Imóveis 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 11h25min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Rua Santa Apolônia, nº 91, bairro Ibes, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°20'55.9"S 40°19'03.0"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial foi recebida pela Sra. Larissa Wanzeler Pinheiro que se identificou como Fisioterapeuta da empresa executada, a mesma foi autorizada a receber o mandado o qual assinou a contrafé, não foi realizado o registro fotográfico interno devido a empresa se encontrar em horário de atendimento, sendo assim foi realizado o registro fotográfico externo do bem.

Esta leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações e acesso ao DAM 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 documento apresentado pela prefeitura do município.

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 DAM, Insc. Imobiliária nº 013.031.0028.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES, 11/09/2026, o qual indica área total do terreno de 361,00m² e área construída de 219,79m².

Foi considerada para avaliação a área de terreno informada na matricula imobiliária que é de 300,00m² e área construída informada no espelho cadastral.

Registro Fotográfico

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










AMBULATÓRIO









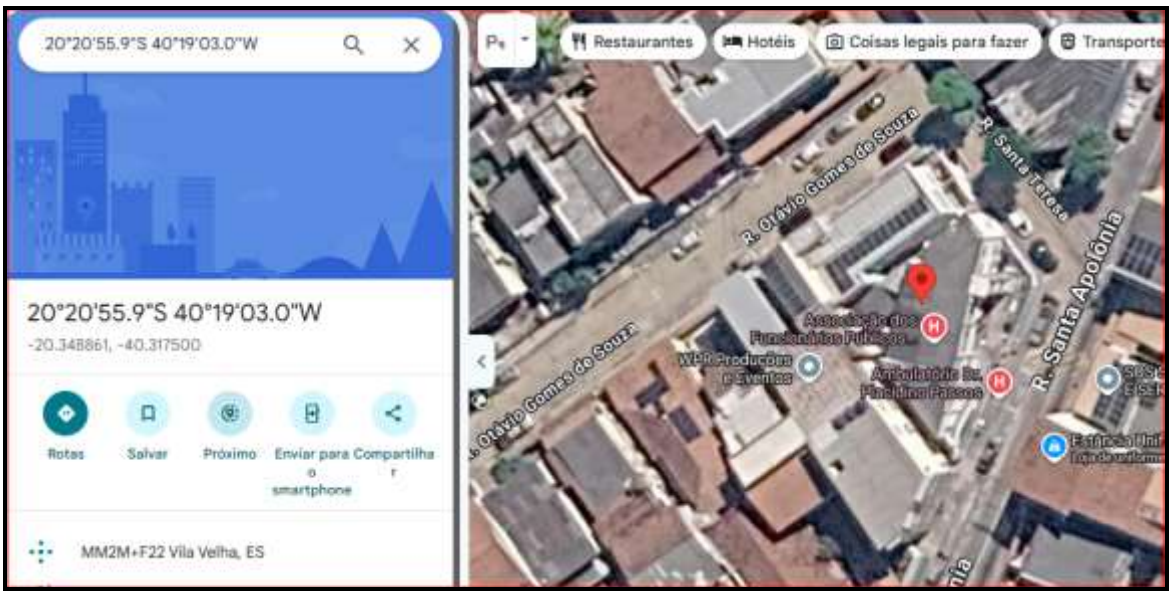
5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em uma região que caracteriza-se por uma ocupação urbana consolidada e predominantemente residencial, composta por edificações unifamiliares e multifamiliares de pequeno e médio porte, acompanhadas por comércio de vizinhança e serviços locais. O bairro Ibes é tradicional e plano, contando com infraestrutura pública completa — englobando

vias pavimentadas, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e coleta regular de lixo, além de excelente acessibilidade e conexão viária com grandes artérias do município (como a Avenida Carlos Lindemberg e a Rodovia Darly Santos), facilitando o deslocamento por transporte coletivo e o acesso a feiras livres, praças, polos comerciais, unidades de saúde e instituições de ensino da 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/yETYV5tQfkwF1BAo7



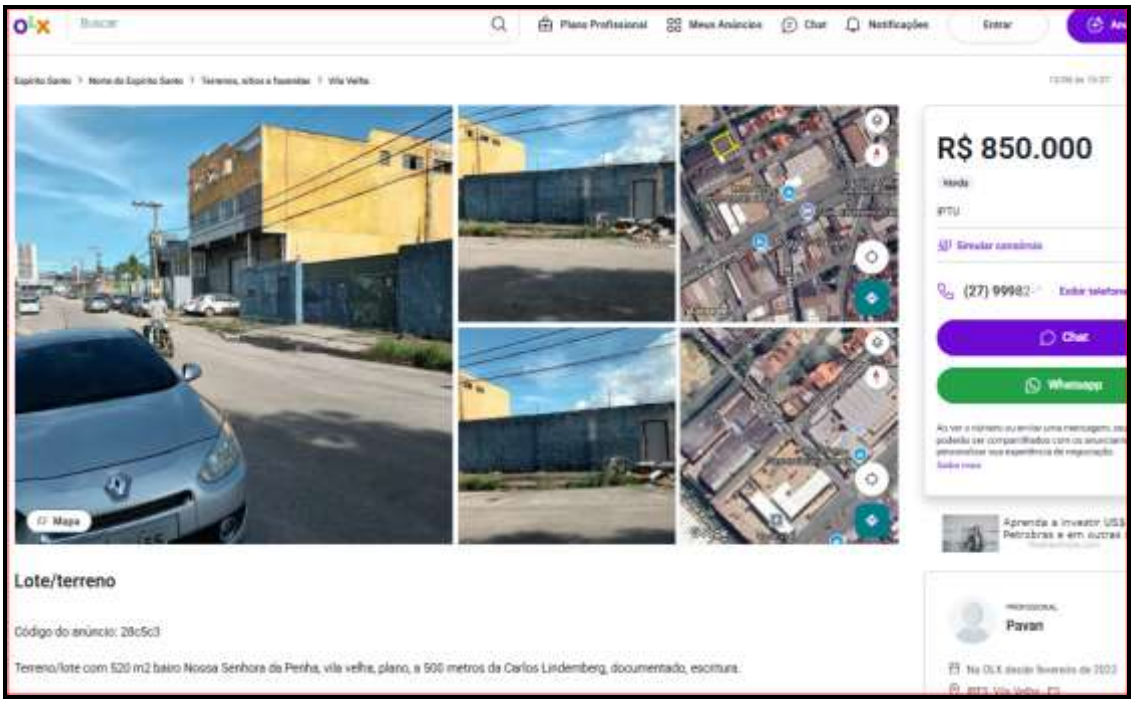
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

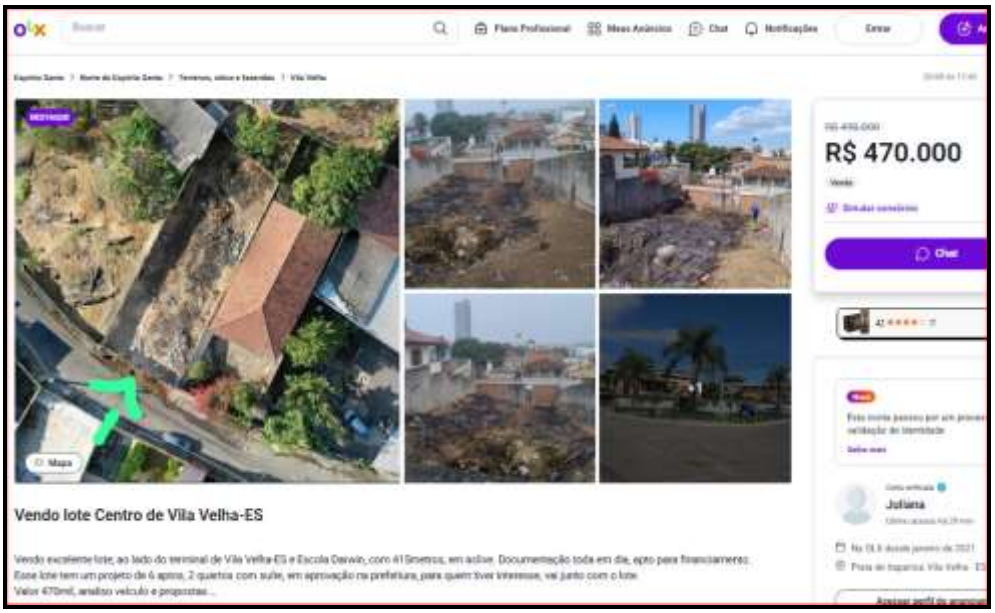
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 520,00 m², ofertado pelo valor de R$ 850.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.634,62/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 415,00 m², ofertado pelo valor de R$ 470.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.0132,53/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1.500,00 m², ofertado pelo valor de R$ 2.250.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.500,00/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	520	R$ 850.000,00	R$ 1.634,62
6.2	415	R$ 470.000,00	R$ 1.132,53
6.3	1500	R$ 2.250.000,00	R$ 1.500,00
Valor Médio/m²			**R$ 1.422,38**

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) ÷ 3

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 1.422,38 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
6.3	1500	R$ 2.250.000,00	R$ 1.500,00
Valor Médio/m²			**R$ 1.500,00**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 1.500,00/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.

Entretanto, considerando as características específicas do imóvel constatado, notadamente sua localização e demais particularidades que o diferenciam das amostras comparativas analisadas, conclui-se que a aplicação automática do referido fator redutor não se mostra tecnicamente adequada no presente caso.

Dessa forma, **não foi aplicado o Fator Oferta**, a fim de preservar a

fidedignidade técnica da reavaliação e refletir, com maior precisão, o valor de mercado do bem para fins de alienação judicial.

7.3. Valorização da Localização

Analisando as amostras mais pertinentes encontradas, é possível verificar que o imóvel avaliando além de estar um pouco mais próximo ao centro da cidade, localiza-se no entroncamento de 2 ruas, sendo comercialmente mais atrativo do que os imóveis considerados no quadro amostral.

Desse modo, por conta do Fator Localização (mais próximo ao centro/comércio) será considerado valoração de 10%. Ainda, por conta do Fator Aproveitamento (entroncamento com 2 ruas) será considerado valoração de mais 15%. Desse modo, para adequar o valor do metro quadrado às características do imóvel avaliando, o valor inicialmente encontrado deverá ser ampliado em 25%.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R$ 1.875,00/m².**

7.3. Valor Final da Área de Terreno

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$ 1.875,00 × 300,00m²

Valor do Imóvel = R$ 562.500,000

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. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA – Edificação de 2 pavimentos

8.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base agosto/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação 2 pavimentos:** R$ 2.737,91/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

8.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes,

adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:



8.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no

estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação 2 Pavimentos:
R$ 2.737,91 – 23,10% = R$ 2.105,45/m²

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

12. 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 do Imóvel = Valor do m² × Área construída
Edificação de 2 Pavimentos = R$ 1.737,91 × *360,00m² = R$ 625.647,60

* *A área construída foi baseada em imagens do Google Earth, pois o BCI apresenta uma área menor que a verificada visualmente no local, com base em imagens de satélite foi verificado que a área aproxima por andar chega a 180,00m², sendo assim, o imóvel possuindo 2 andares em proporções idênticas, chegasse a área final aproximada de 360,00m².*

Valor do Imóvel = Valor da Área de Terreno + Valor das Edificações

Valor da área de terreno: R$ 562.500,00
Valor das benfeitorias: R$ 625.647,60

Valor final apurado do imóvel: R$ 1.188.147,60 (um milhão, cento e oitenta e oito mil, cento e quarenta e sete reais e sessenta centavos)

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

Valor médio estimado: R$ 1.190.000,00 (um milhão cento e noventa mil reais)

13. 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 18 (dezoito) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 28 de setembro de 2026.

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