CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0007864-03.1998.4.02.5001

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0007864-03.1998.4.02.5001 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.

Um (1) lote de terreno, de nº 20 (vinte) da quadra 4 (quatro) com a área de 216,00 m² (duzentos e dezesseis metros quadrados) aproximadamente situado no lugar denominado Bairro Popular Santa Mônica, em Vila Velha/ES, confrontando-se frente com Rua, de um lado com os lotes 22 e 23 do outro lado com o lote nº 18 e fundos com o lote nº 21. BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Construção de um prédio de três andares (comercial e residencial). No térreo há três salas comerciais com área aproximada de 60,00m² cada. Nos andares superiores há dois apartamentos residenciais (um por andar), com sala, 3 quartos (sendo um suíte), banheiro social, copa, cozinha, despensa e área de serviço. Imóvel matriculado sob o nº. 882 do Cartório de Registro de Imóveis 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 10h30min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Rua Dezoito, nº 55, bairro Santa Mônica, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°21'39.4"S 40°18'36.3"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial foi recebida pela Sra. Edjane Lima que se identificou como esposa do Sr. Adão Geraldo da Cunha, após ciencia do conteúdo do mandado a mesma entrou em contato com o advogado o Sr. Rodrigo Rusch OAB/ES 13841, que não a autorizou a mesma a receber a contrafé e não permitiu o registro fotográfico interno do bem penhorado, sendo assim foi realizado o registro fotográfico externo do mesmo.

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 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 na referida Insc. Imobiliária nº 04.04.107.0210.001, , o qual indica área total do terreno de 216,00m² e área construída de 223,78m² ao que se refere ao pavimento terreno onde se encontram as lojas comercias, Insc. Imobiliária nº 04.04.107.0210.002, o qual indica área total do terreno de 216,00m² e área construída de 227,14m² ao que se refere ao pavimento superior 01 referente ao apartamento de nº 01 e Insc. Imobiliária nº 04.04.107.0210.003, o qual indica área total do terreno de 216,00m² e área construída de 229,96m² ao que se refere ao pavimento superior 02 referente ao apartamento de nº 02, ambos emitidos pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES, 11/09/2026.

Foi considerada para a avaliação a área construída descrita no espelho cadastral referente ao **pavimento superior 02 referente ao apartamento de nº 02**. O auto de penhora não contempla a metragem nem a identificação individualizada do imóvel e o espelho do imóvel trata a área como pavimento único.

Diante de tais circunstâncias, a reavaliação será realizada com base na área total do térreo informada no espelho cadastral do imóvel.

Registro Fotográfico











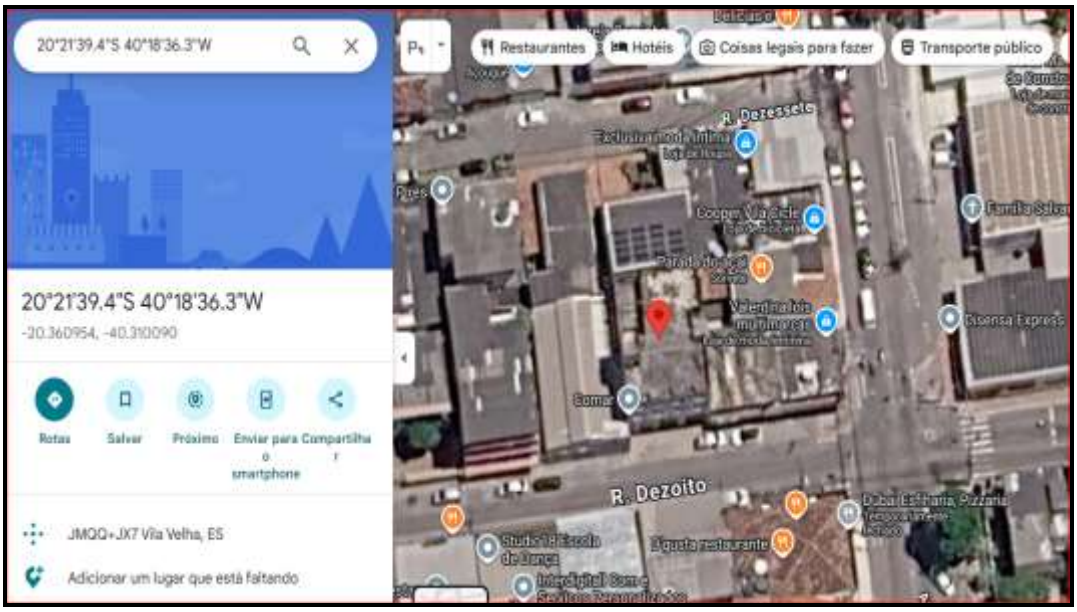



5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em uma região urbana residencial e tradicional que dispõe de infraestrutura urbana básica, contando com pavimentação, rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, serviço de coleta regular de lixo e acesso ao transporte coletivo municipal. A localização oferece boa mobilidade pela proximidade com vias estruturantes do bairro, como a Avenida Perimetral e a Rodovia do Sol, facilitando o deslocamento para o polo comercial de Coqueiral de Itaparica, praias da região e o Centro de Vila Velha. A vizinhança é atendida por um comércio local funcional, composto por pequenos mercados, padarias, farmácias, oficinas e estabelecimentos de serviços essenciais ao dia a dia.

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/qBvPZBTYvUV54HHA7



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.

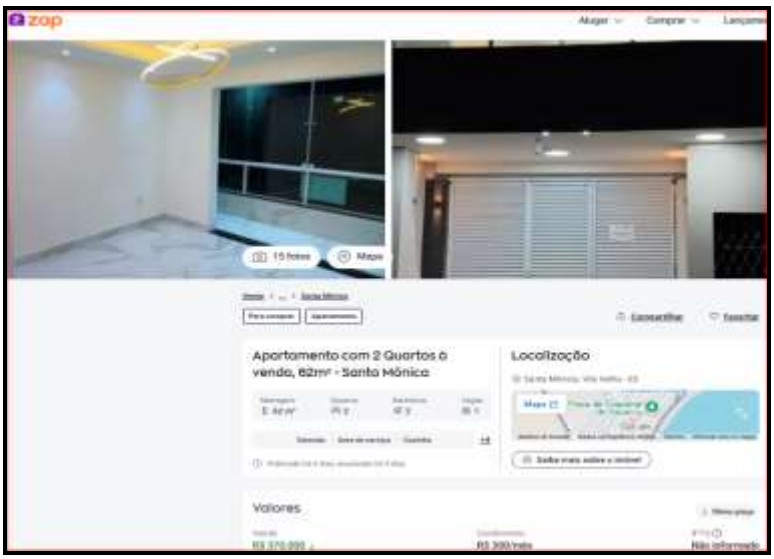
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

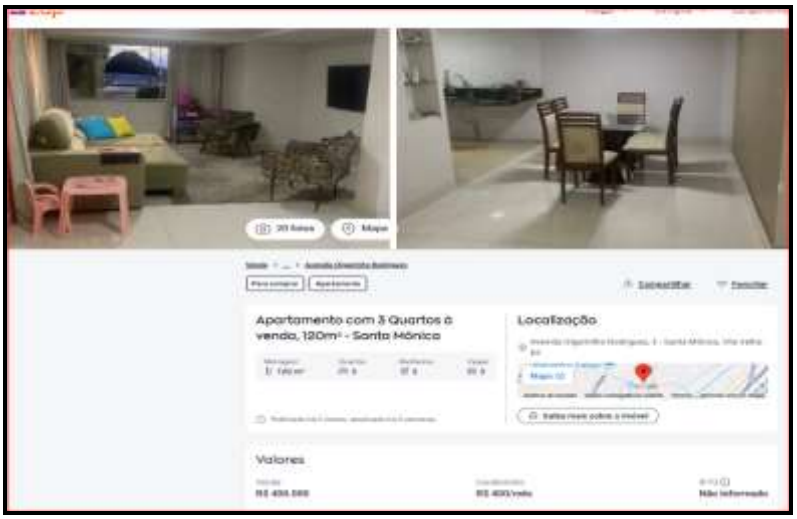
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 61,00 m², ofertado pelo valor de R$ 490.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 8.032,79/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



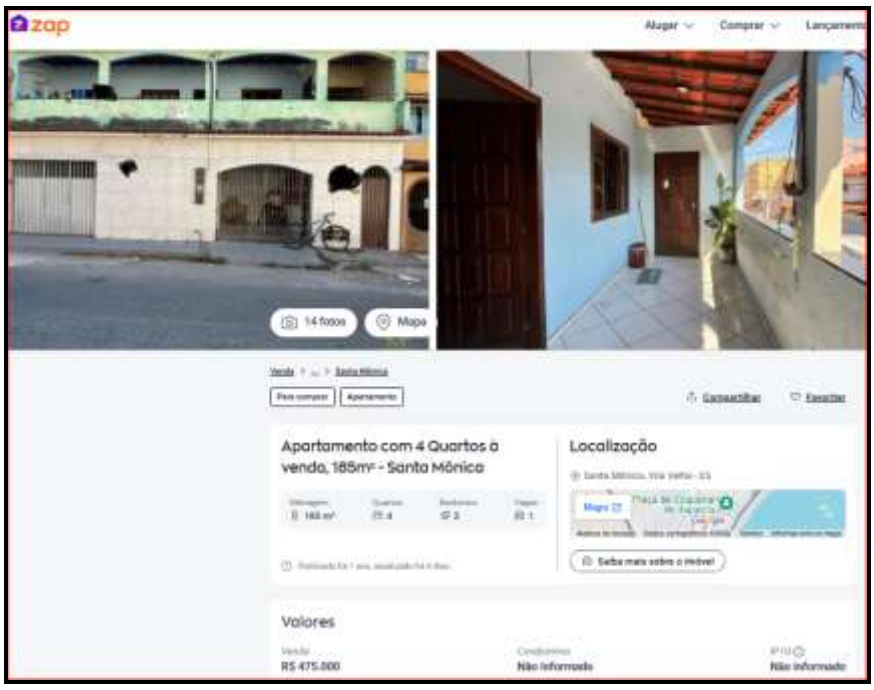
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 62,00 m², ofertado pelo valor de R$ 370.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.967,74/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



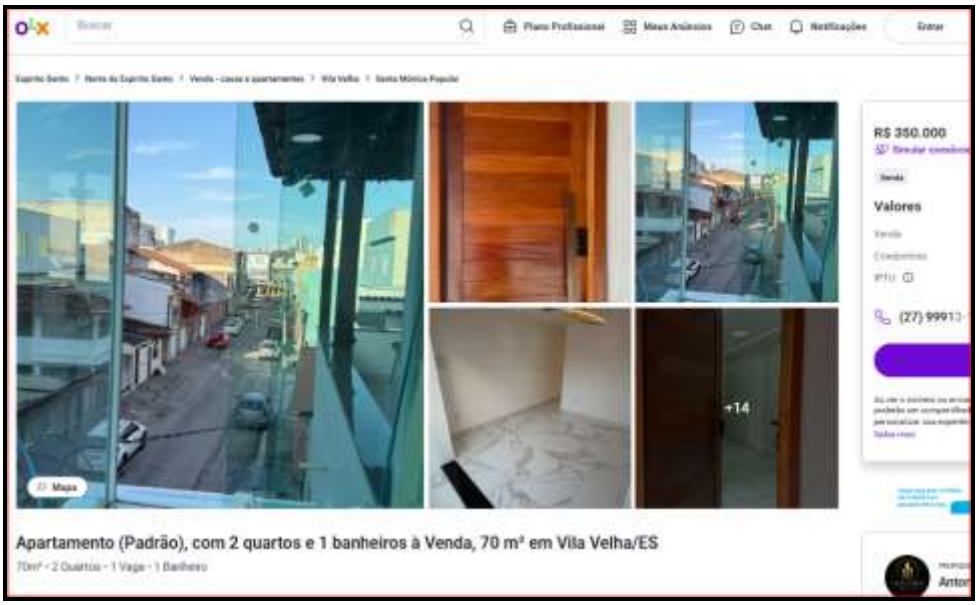
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 120,00 m², ofertado pelo valor de R$ 400.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 3.333,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



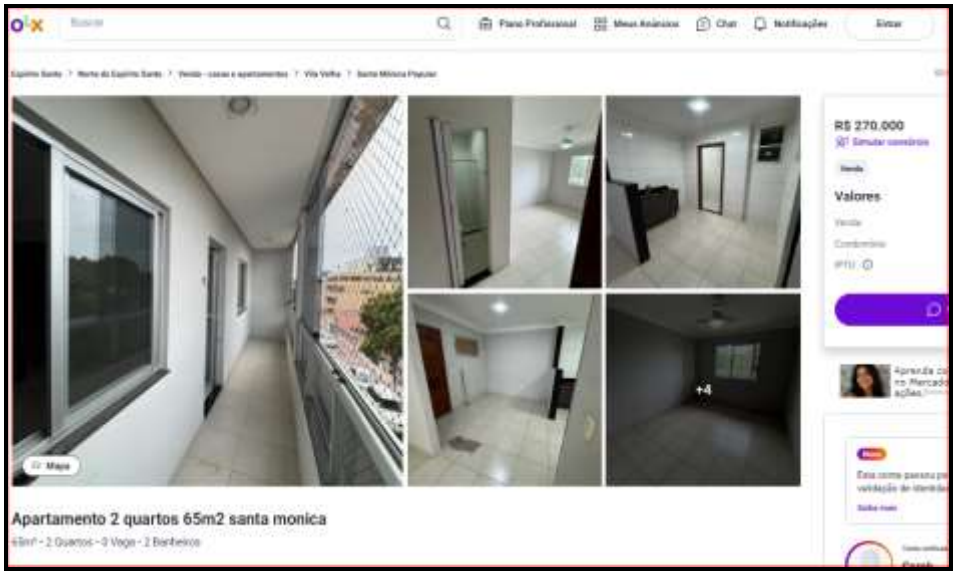
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 185,00 m², ofertado pelo valor de R$ 475.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.567,57/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



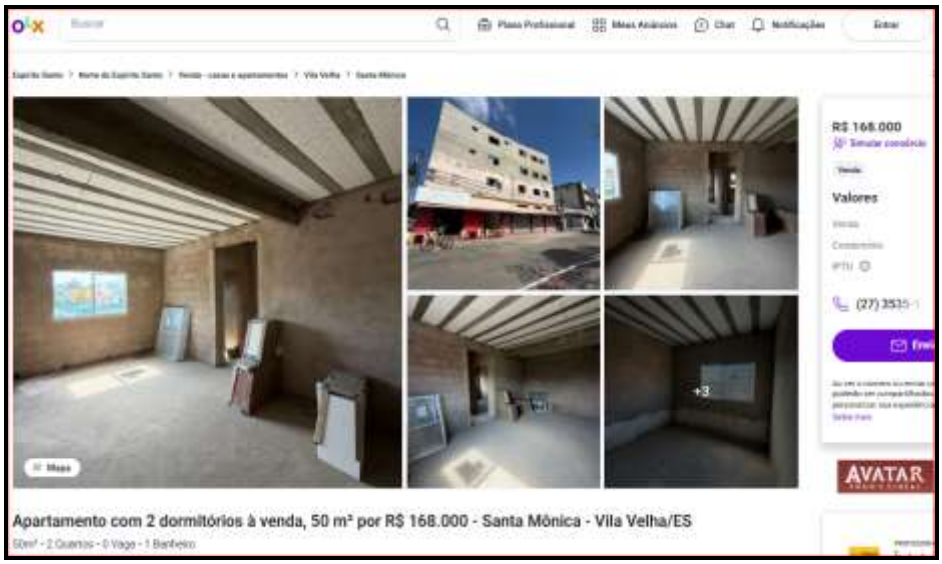
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 70,00 m², ofertado pelo valor de R$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



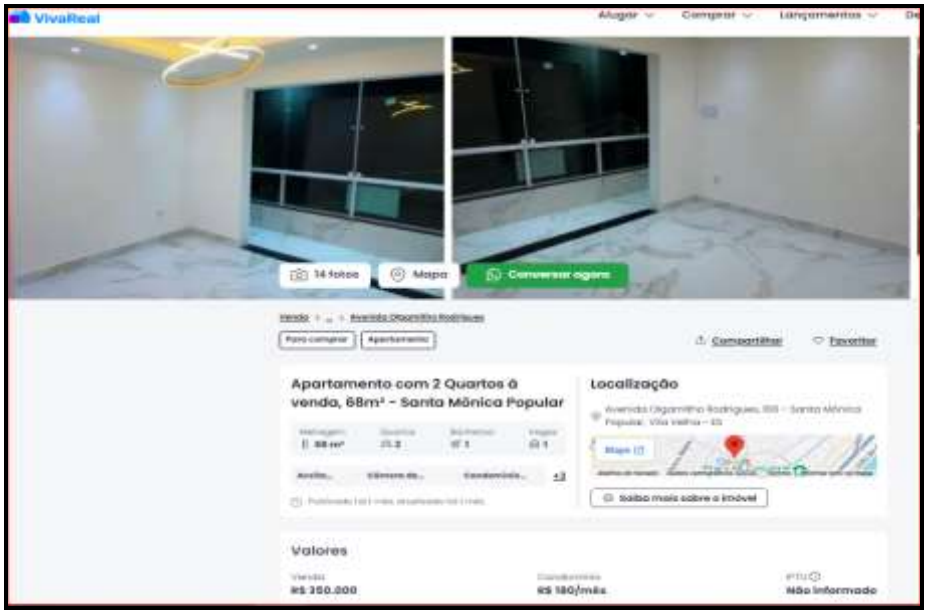
6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 65,00 m², ofertado pelo valor de R$ 270.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 4.153,85/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 50,00 m², ofertado pelo valor de R$ 168.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 3.360,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.8 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 68,00 m², ofertado pelo valor de R$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.147,06/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	61	R$ 490.000,00	R$ 8.032,79
6.2	62	R$ 370.000,00	R$ 5.967,74
6.3	120	R$ 400.000,00	R$ 3.333,33
6.4	185	R$ 475.000,00	R$ 2.567,57
6.5	70	R$ 350.000,00	R$ 5.000,00
6.6	65	R$ 270.000,00	R$ 4.153,85
6.7	50	R$ 168.000,00	R$ 3.360,00
6.8	68	R$ 350.000,00	R$ 5.147,06
Valor Médio/m²			**R$ 4.695,29**

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) ÷ 08

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 4.695,29 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	70	R$ 350.000,00	R$ 5.000,00
6.8	68	R$ 350.000,00	R$ 5.147,06
Valor Médio/m²			**R$ 5.073,53**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 5.073,53/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$ 4.566,17/m².**

7.3 Fator de Depreciação – Diagnóstico Técnico de Conservação, Padrão Construtivo e Depreciação

Em conformidade com os preceitos da norma ABNT NBR 14653-2, a avaliação considerou as disparidades físicas e funcionais entre o imóvel avaliando e o rol de amostras colhido no mercado imobiliário local. Constatou-se que o imóvel apresenta padrão construtivo e de acabamento inferior às amostras utilizadas no tratamento estatístico, caracterizado por superfícies predominantemente em estado bruto de reboco, ausência de revestimentos e acabamentos finos, além da inexistência de vaga de garagem — elemento altamente valorizado nos paradigmas da região. Adicionalmente, identificou-se que o bem se encontra em processo de reforma devido a patologias decorrentes de infiltrações ativas na alvenaria e nas vedações.

1. Diferencial de Padrão de Acabamento e Garagem (Fatores Amostrais)
Em conformidade com os preceitos da norma ABNT NBR 14653-2, a avaliação considerou as disparidades entre o imóvel avaliando e o rol de amostras colhido no mercado imobiliário local. Constatou-se que o imóvel avaliando apresenta padrão

construtivo e de acabamento inferior às amostras utilizadas no tratamento estatístico, com paredes e estrutura predominantemente em estado bruto de reboco, sem pintura, revestimento cerâmico ou acabamentos finos finalizados. Adicionalmente, verifica-se a ausência de vaga de garagem, elemento presente e valorizado na maioria dos paradigmas da região. Essa discrepância funcional e construtiva foi devidamente equalizada no modelo através da aplicação de fatores de homogeneização de padrão e infraestrutura refletindo a desvalorização de mercado inerente ao menor padrão do bem com base na aplicação da **Tabela de Ross-Heidecke** para determinação do estado de conservação do imóvel

2. Depreciação Física e Custo de Reprodução/Beneficiação (Ross-Heidecke) Para a apuração do estado de conservação do imóvel, adotou-se o critério de depreciação física fundamentado pela tabela de **Ross-Heidecke**, conforme recomendado pela NBR 14653-2. O imóvel encontra-se classificado no estado de conservação **"Reparos Importantes"**, motivado pelas seguintes patologias e intervenções identificadas *in loco*:

- **Presença de patologias estruturais/vedação:** Infiltrações ativas observadas na alvenaria e laje, comprometendo a integridade estético-funcional dos ambientes.

- **Obra em andamento/Reforma:** O imóvel encontra-se com intervenções em execução sem conclusão, exigindo despesas imediatas para estancamento de vazamentos, impermeabilização, aplicação de emboço/reboco definitivo e revestimentos.

Assim, com base nesses preceitos normativos e na análise técnica dos riscos adicionais inerentes à falta de manutenção preventiva prolongada, adota-se um índice de depreciação de 48,40% (quarenta e oito virgula quarenta por cento) sobre

o valor de mercado estimado para imóveis similares em uso e conservados, percentual compatível com o acréscimo de risco operacional e o princípio de prudência exigido pela ABNT NBR 14653. Esse abatimento percentual global reflete holisticamente no valor final do bem o somatório dos fatores de desvalorização, englobando a inferioridade do padrão construtivo, a ausência de benfeitorias essenciais (garagem e acabamentos) e a depreciação física acumulada pelas patologias de infiltração verificadas.



Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: MF = R$ 2.356,14/m².

7.4. 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$ 2.356,14 × 229,96m²
Valor do Imóvel = R$ 541.817,95

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$ 541.817,95 (quinhentos e quarenta e um mil, oitocentos e dezessete reais e noventa e cinco centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 542.000,00 (quinhentos e quarenta 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 19 (dezenove) 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