CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0006445-16.1996.4.02.5001

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0006445-16.1996.4.02.5001 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.

02) Sala nº 405 do Edifício 'PALÁCIO DA PRAIA', situado à Av. Nossa Senhora dos Navegantes, nº 755, esquina com a Rua Clovis Machado, Enseada do Suá, Vitória-ES, com área de 52,22m², contendo 01 (um) toilet, 01 (uma) copa, 01 (um) depósito e circulação, e respectiva fração ideal de 0,006791 do lote nº 07, da Quadra RC-3A, com a área de 1.916,00m². Imóvel de terreno acrescido de Marinha. Imóvel matriculado sob nº 40.135 do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 03 dias do mês de setembro de 2026, às 14h00min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 755, salas nº 404 e 405, Edifício Palacio da Praia, bairro Enseada do Suá, com localização geográfica aproximada nas coordenadas

20°18’56.9”S 40°17’40.7”W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da diligência de constatação. Na portaria, foi recebida pela Sra. Márcia Santos Azevedo, porteira autorizada pelo condomínio para o recebimento de solicitações de débitos condominiais, a qual, após tomar ciência do conteúdo do mandado, recebeu a contrafé e indicou a localização dos imóveis. No referido local, esta Leiloeira foi recebida pelo atual ocupante, Sr. Nilton Vasconcellos (telefone: 27 98118-7795), que apresentou o imóvel, autorizou o registro fotográfico e informou ser o proprietário do bem há cerca de 22 anos (desde 2004), em tempo informo de que ambas as salas se encontram unificadas e segundo informou o Sr. Nilton as mesmas sempre foram unificadas, o Sr. Nilton foi orientado a realizar a juntada da referida documentação referente a propriedade do imóvel nos autos.

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 matricula imobiliária do imóvel que apresenta a área de 52,22m². A consulta ao 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.

Dessa forma, foi adotada a utilização da área construída informada na matricula imobiliária do referido imóvel. Eventuais divergências entre as medidas

registradas no espelho cadastral e as medidas informadas na matricula imobiliária são de responsabilidade do adquirente, devendo ser tratadas junto ao setor de Cadastro Imobiliário do município e ao cartório competente.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram verificadas as informações constantes no referido Espelho Cadastral nº 2-12089850, Insc. Imobiliária nº 05.03.018.0443.046, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 10/09/2026, o qual indica área total do terreno de 1.916,00 m² e área construída de 53,83m², com área fracionada de terreno de 12,74m², referente a sala de nº 405.

Registro Fotográfico





















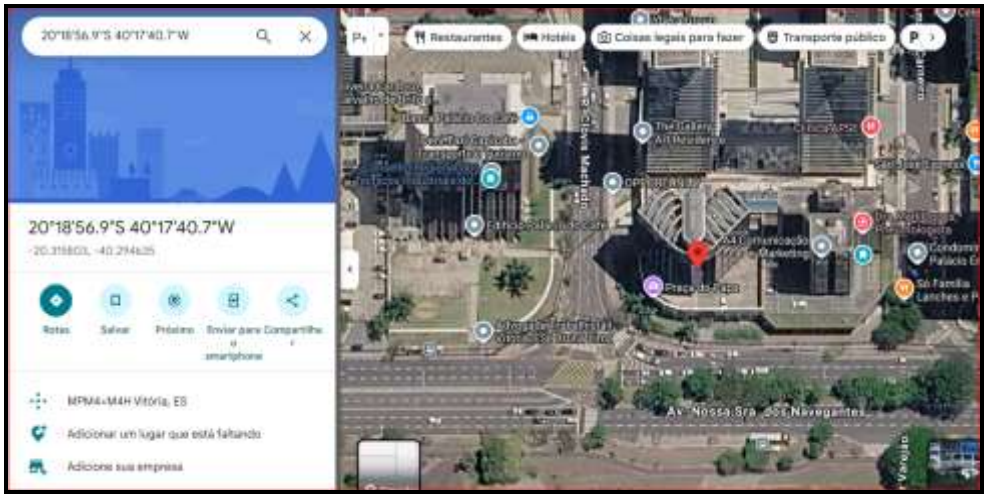

5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel insere-se na principal via arterial do polo financeiro, corporativo e administrativo do Estado do Espírito Santo. A região conta com infraestrutura urbana completa, incluindo via pavimentada em asfalto, redes públicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação, telecomunicações, coleta regular de lixo e ampla oferta de linhas de transporte coletivo. O entorno imediato é caracterizado por elevada densidade de edifícios comerciais de alto padrão, sedes governamentais e de órgãos judiciais (tais como o Tribunal de Justiça do ES, Tribunal de Contas, Assembleia Legislativa e Ministério Público), além de estabelecimentos bancários, cartórios, hotéis executivos e serviços diversificados. A localização garante excelente acessibilidade e visibilidade, com conexão direta à Terceira Ponte para o município de Vila Velha e fácil deslocamento aos bairros da Praia do Canto, Santa Helena, Centro e ao Aeroporto de Vitória através dos corredores viários da Avenida Nossa Senhora dos Navegantes e Avenida Américo

Buaiz, além de estar próximo a centros de compras como o Shopping Vitória.

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/eB9LiqUwNCtfnuVWA



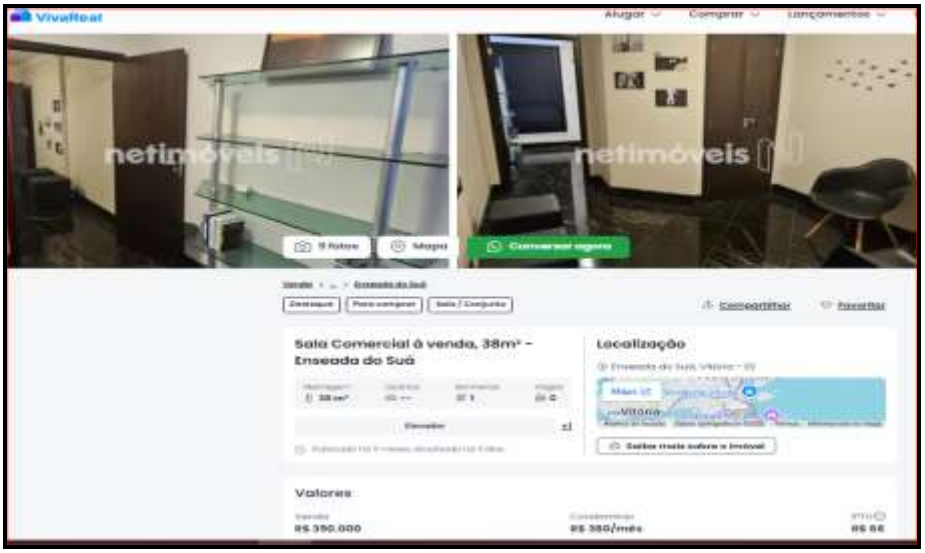
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

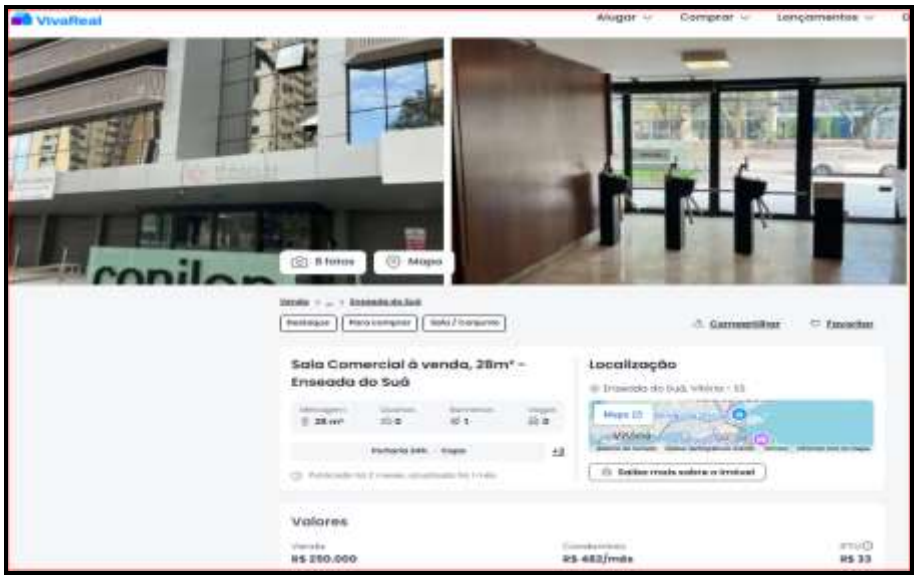
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

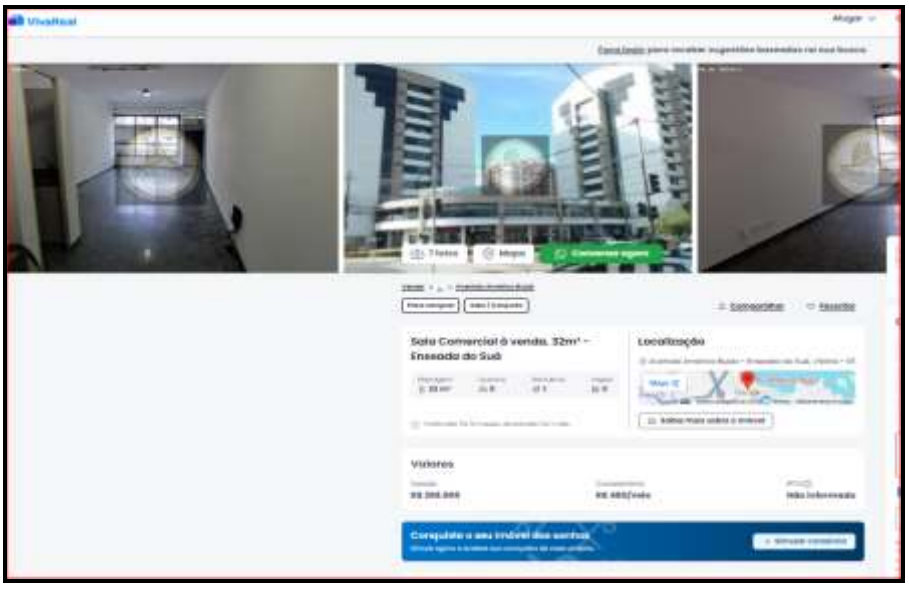
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 38,00 m², ofertado pelo valor de R$ 390.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 10.263,16/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



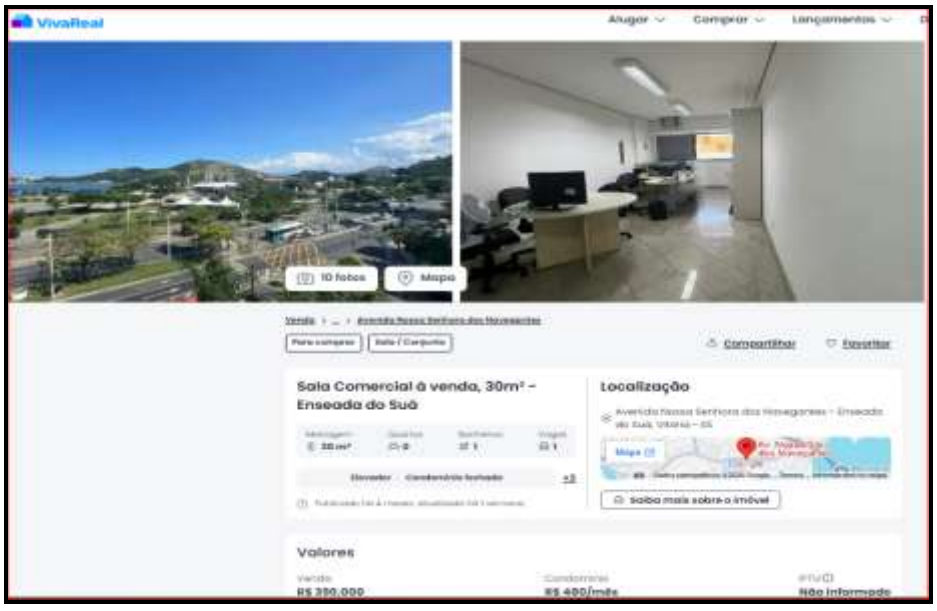
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 28,00 m², ofertado pelo valor de R$ 250.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 8.928,57/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



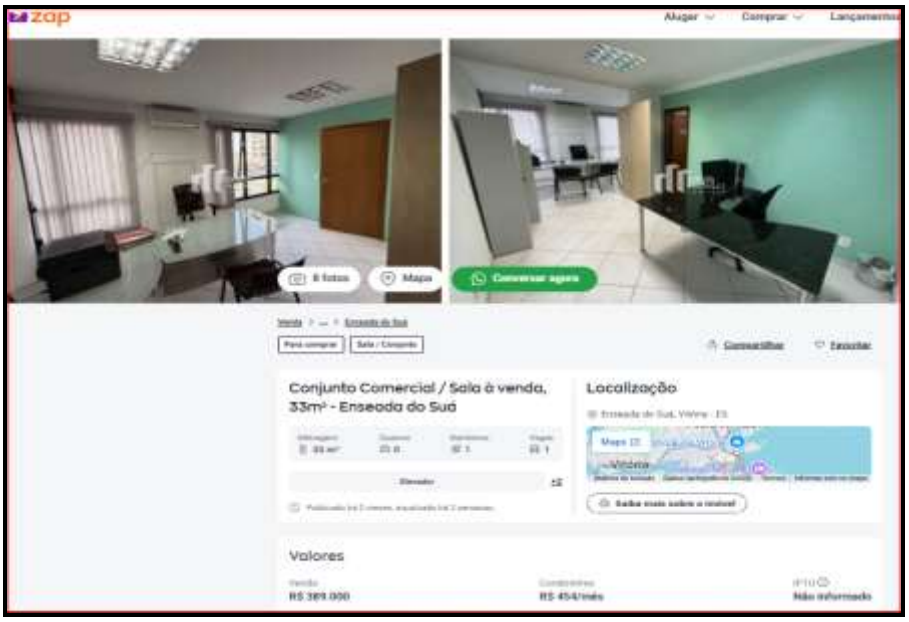
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 32,00 m², ofertado pelo valor de R$ 269.900,00, correspondente ao valor unitário de R$ 8.434,38/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



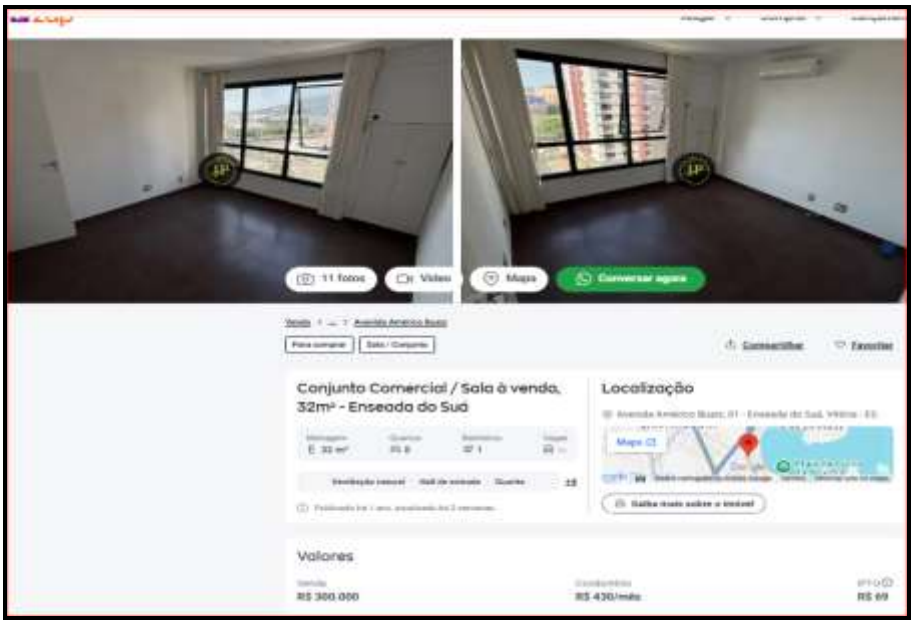
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 30,00 m², ofertado pelo valor de R$ 390.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 13.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



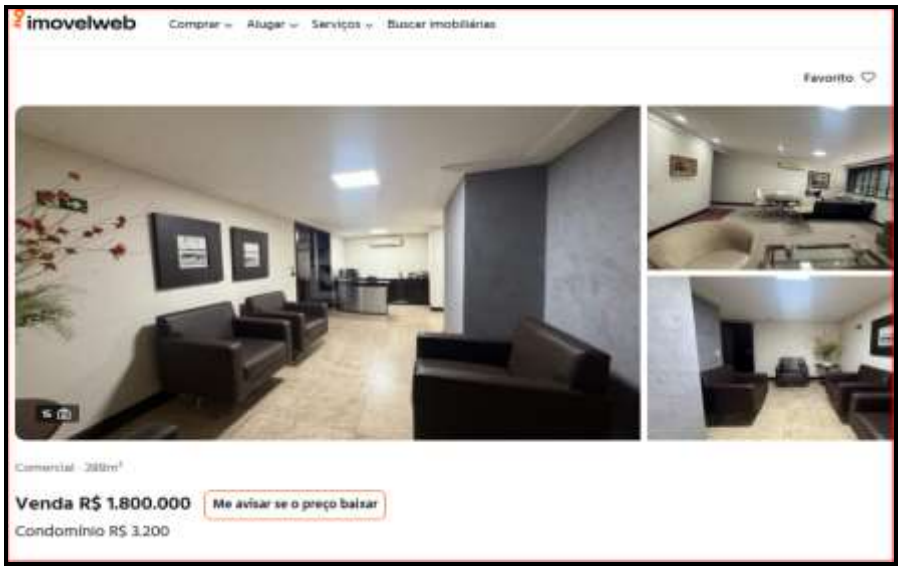
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 33,00 m², ofertado pelo valor de R$ 389.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 11.787,88/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



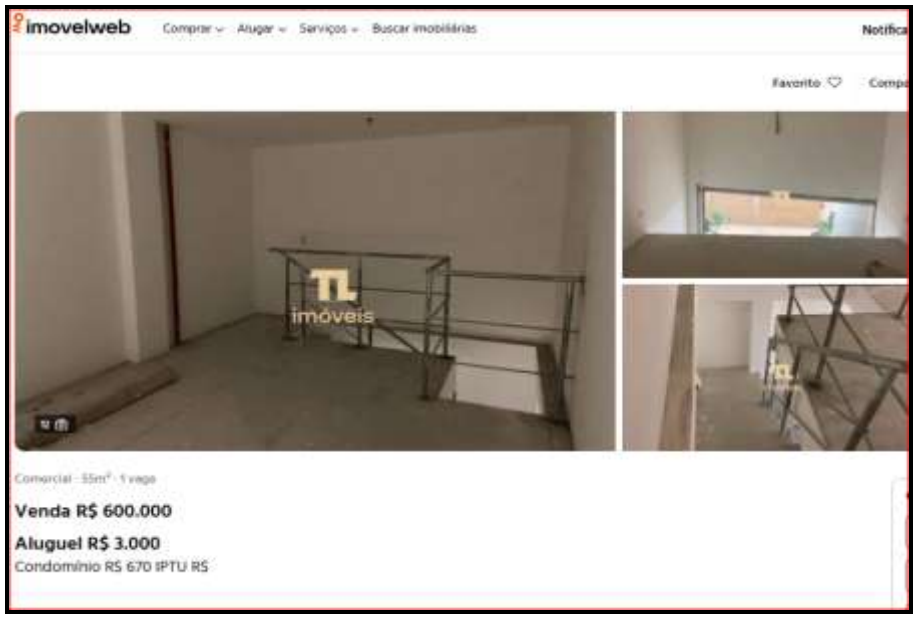
6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 32,00 m², ofertado pelo valor de R$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 9.375,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



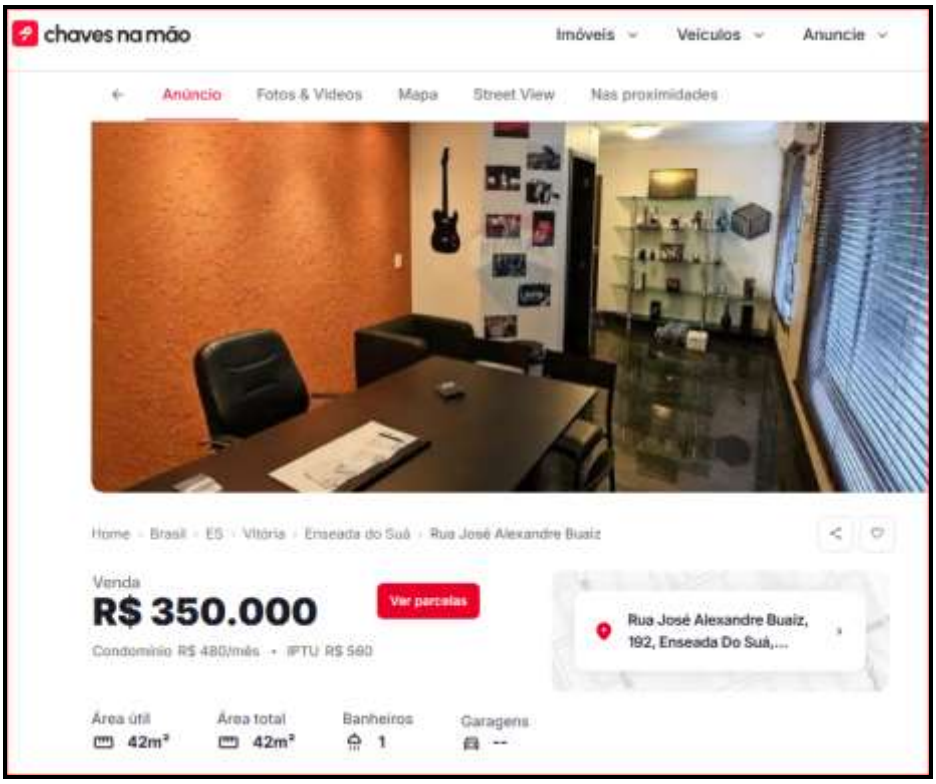
6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 288,00 m², ofertado pelo valor de R$ 1.800.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 6.250,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.8 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 55,00 m², ofertado pelo valor de R$ 600.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 10.909,09/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.9 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 42,00 m², ofertado pelo valor de R$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 8.333,33/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	38	R$ 390.000,00	R$ 10.263,16
6.2	28	R$ 250.000,00	R$ 8.928,57
6.3	32	R$ 269.900,00	R$ 8.434,38
6.4	30	R$ 390.000,00	R$ 13.000,00
6.5	33	R$ 389.000,00	R$ 11.787,88
6.6	32	R$ 300.000,00	R$ 9.375,00
6.7	288	R$ 1.800.000,00	R$ 6.250,00
6.8	55	R$ 600.000,00	R$ 10.909,09
6.9	42	R$ 350.000,00	R$ 8.333,33
Valor Médio/m²			**R$ 9.697,93**

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) ÷ 9

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 9.697,93 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
6.1	38	R$ 390.000,00	R$ 10.263,16
6.2	28	R$ 250.000,00	R$ 8.928,57
6.6	32	R$ 300.000,00	R$ 9.375,00
Valor Médio/m²			**R$ 9.522,24**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 9.522,24/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$ 8.570,01/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$ 8.570,01 × 52,22m²

Valor do Imóvel = R$ 447.525,92

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$ 447.525,92 (quatrocentos e quarenta e

sete mil, quinhentos e vinte cinco reais e noventa e dois centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito 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, 14 de setembro de 2026.

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