CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0020883-14.2011.8.08.0024

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública Privativa de Execuções Fiscais Municipais de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0020883-14.2011.8.08.0024 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 (Mat. 48.515)

Imóvel sito a Avenida Maruípe (bifurcação com a Rua Henrique Mulini), nº. 582, 1º Pavimento (Pvto. garagem), Santa Cecília, Vitória/ES, sobre o lote de terreno sob o nº. 01, da quadra I, com área de 209,00m², limitando-se pela frente com a Av. Maruípe, onde mede 10,00m; pelos fundos com o lote nº. 24, onde mede 12,00m; pelo lado esquerdo com a Rua Projetada nº. 01, onde mede 19,00m; e pelo lado direito com o lote nº. 02, onde mede 19,00m. Inscrição Municipal nº. 2-15877140. Inscrição Imobiliária nº. 04.02.006.0162.019. Imóvel matriculado sob o nº. 48.515 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Vitória/ES.

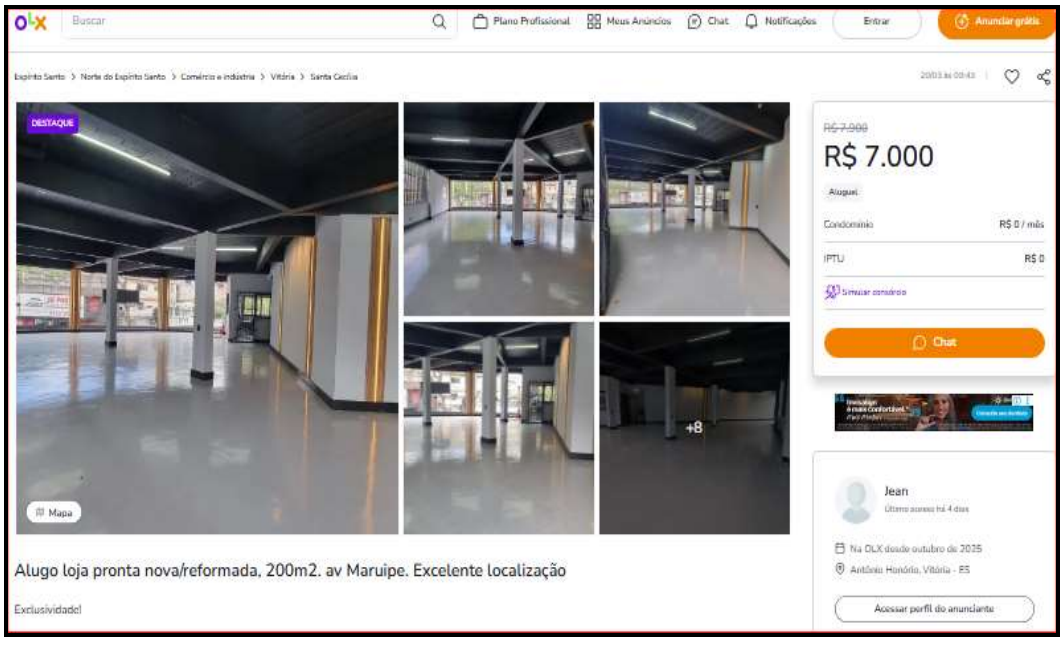
4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 19 dias do mês de março de 2026, às 9h, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Avenida Maruípe, nº 582, 1º Pavimento, bairro Santa Cecilia, com localização geográfica aproximada nas

coordenadas 20°18’03.8”S 40°19’19.4”W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porem no momento da diligencia não havia nenhum responsável pelo imóvel no local, sendo realizado o registro fotográfico externo do referido bem. O mesmo se encontra em bom estado de uso e conservação, o acesso ao mesmo é realizado pela rua Henrique Mulini. Durante diligência foi verificado que o referido imóvel não se trata exatamente de uma garagem como identificado nos autos, a frente do imóvel é fechada por vidraça em blindex por toda a sua extensão com a via principal, durante a pesquisa para realização da avaliação foi verificado que o referido bem se encontra a disposição para aluguel comercial descrito como loja conforme imagens abaixo.

https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-santo/comercio-e-industria/alugo-loja-pronta-nova-reformada-200m2-av-maruipe-excelente-localizacao-1447379482?lis=listing_1000















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. Em tempo informo de que foi utilizada como base para esta reavaliação as informações constantes no referido documento, onde o mesmo informa área construída do imóvel de 289,00m², imóvel localizado no 1º pavimento.

Registro Fotográfico

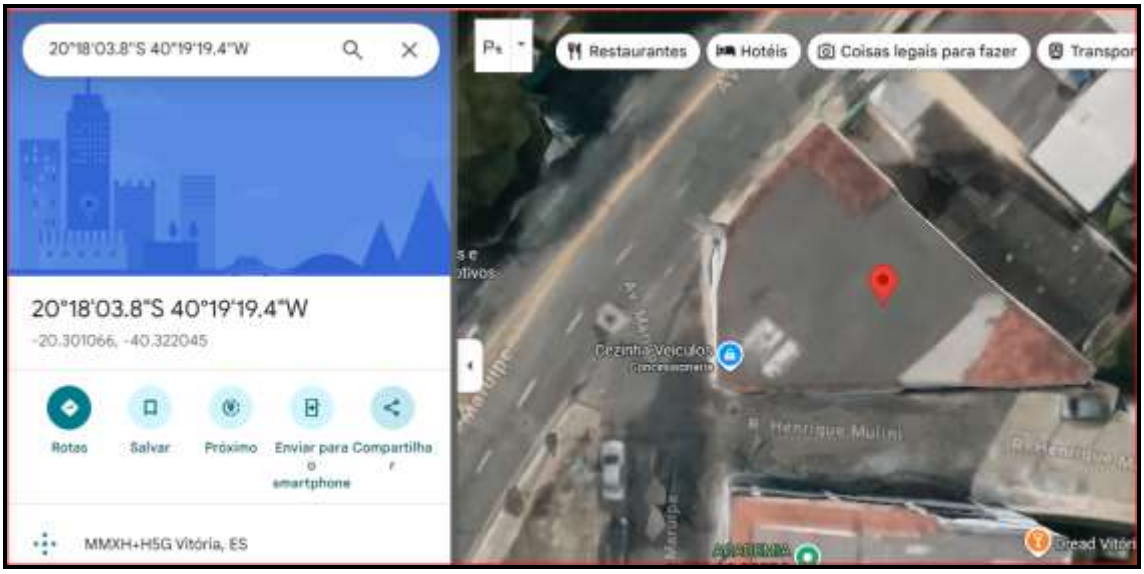
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A região do imóvel situado na Avenida Maruípe, nº 582, encontra-se em área urbana consolidada da cidade de Vitória/ES, na altura do bairro Santa Cecília, com uso predominantemente misto, combinando comércio, serviços e residências ao longo de importante eixo viário que liga diversos bairros à região central. O entorno imediato é caracterizado por intensa circulação de veículos e transporte coletivo, em avenida estruturadora que concentra estabelecimentos comerciais variados, como academias de condicionamento físico, lojas de peças automotivas, pequenos comércios de bairro e prestadores de serviços em geral, atendendo tanto moradores locais quanto usuários em trânsito. A Avenida Maruípe apresenta padrão de ocupação contínuo, com edificações lindeiras em lotes estreitos e frentes voltadas diretamente para a via, calçadas pavimentadas, rede de infraestrutura urbana (abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo e telefonia) e proximidade a equipamentos públicos e serviços urbanos instalados em bairros adjacentes, como unidades de atendimento ao cidadão e outros órgãos municipais, reforçando a conveniência e a centralidade da localização.

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/hnkbjZWSiWP3QdqP9



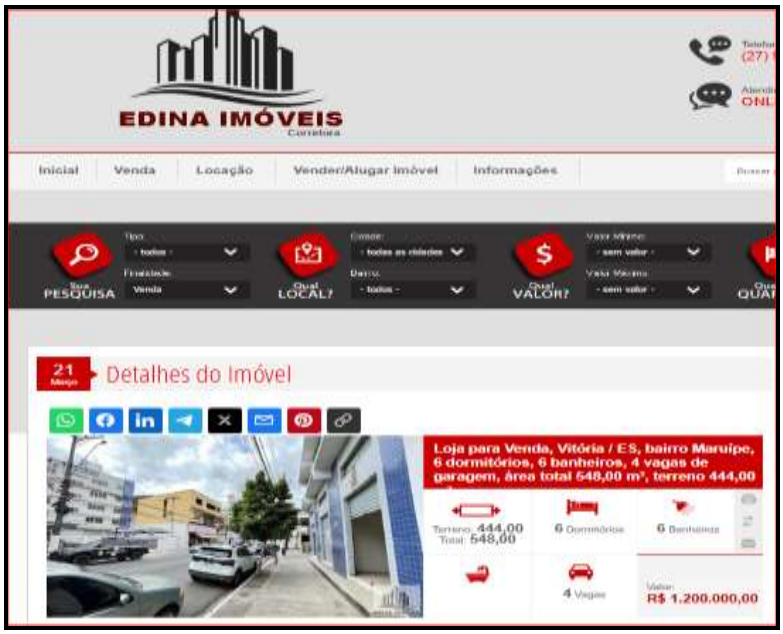
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

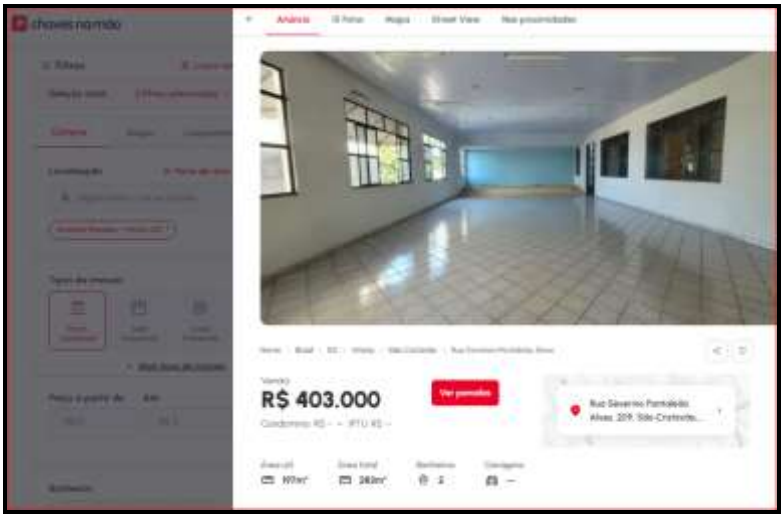
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

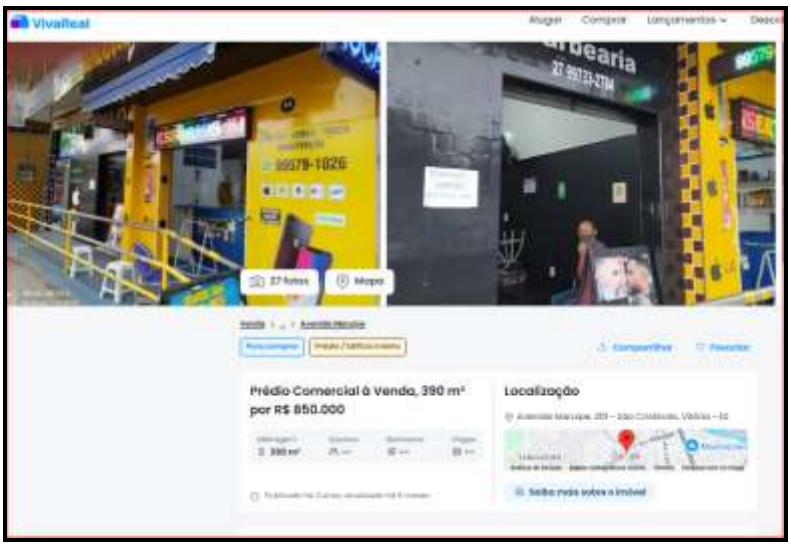
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 548,00 m², ofertado pelo valor de R$ 1.200.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.189,78/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 197,00 m², ofertado pelo valor de R$ 403.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.045,69/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 390,00 m², ofertado pelo valor de R$ 850.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.179,49/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	548	R$ 1.200.000,00	R$ 2.189,78
6.2	197	R$ 403.000,00	R$ 2.045,69
6.3	390	R$ 850.000,00	R$ 2.179,49
Valor Médio/m²			**R$ 2.138,32**

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$ 2.138,32 (dois mil, cento e trinta e oito reais e trinta e dois centavos) 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	548	R$ 1.200.000,00	R$ 2.189,78
6.2	197	R$ 403.000,00	R$ 2.045,69
6.3	390	R$ 850.000,00	R$ 2.179,49
Valor Médio/m²			**R$ 2.138,32**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 2.138,32/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$ 1.924,48/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$ 1.924,48 × 289,00m²

Valor do Imóvel = **R$ 556.174,72 (quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e setenta e quatro reais e setenta e dois centavos).**

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$ 556.174,72 (quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e setenta e quatro reais e setenta e dois centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 556.200,00 (quinhentos e cinquenta e seis mil e duzentos 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 15 (quinze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 21 de março de 2026.

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