CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5024319-36.2024.8.08.0024

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 5024319-36.2024.8.08.0024 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

Sala comercial nº. 501 localizada na Avenida Princesa Isabel, nº. 629, Centro, Vitória/ES. Inscrição Municipal nº. 2-544612. Inscrição Imobiliária nº. 01.01.035.0289.027.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 17 dias do mês de março de 2026, às 10h20min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Avenida Princesa Isabel, nº. 629, sala nº 501, bairro centro, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°19'09.9"S 40°19'42.4"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, sendo recebida pela porteira Sra. Marlene Sillas, que estava autorizada a receber a solicitação de débitos condominiais. Após ciência do conteúdo do

mandado, a mesma informou a localização do imóvel penhorado que, no momento da diligência, se encontrava fechado e sem uso.

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 312,03m², e área proporcional do terreno com 22,55m².

Registro Fotográfico









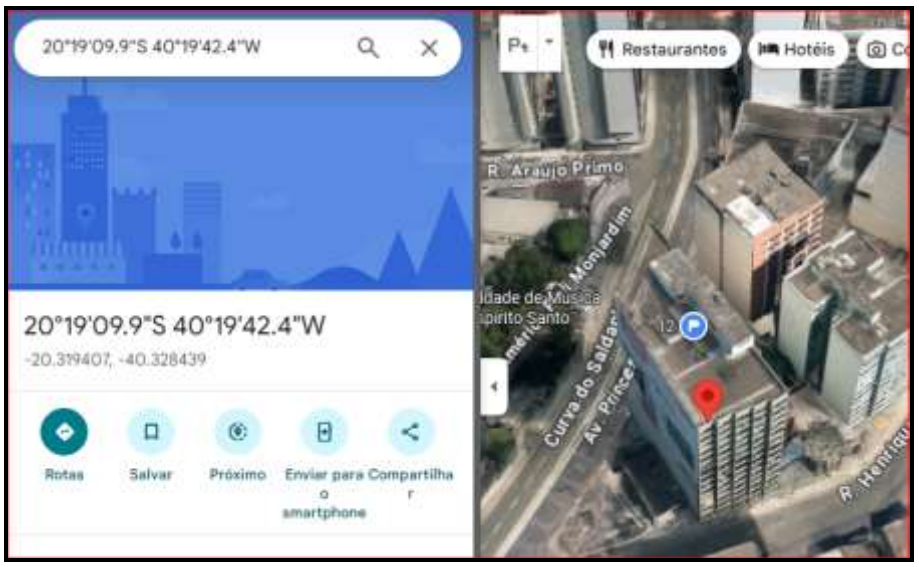


5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se localizado Avenida Princesa Isabel, nº. 629, sala nº 501, bairro centro, no município de Vitoria/ES, em área urbana consolidada, no coração comercial revitalizado da capital, em via principal de alto fluxo de veículos, pedestres e ônibus, cercada por lojas, bancos, edifícios corporativos e espaços para novos empreendimentos residenciais e comerciais. O entorno oferece proximidade a serviços essenciais, revitalização urbana em andamento e fácil acesso a toda a região metropolitana

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/BPi6q33KKobt72x97



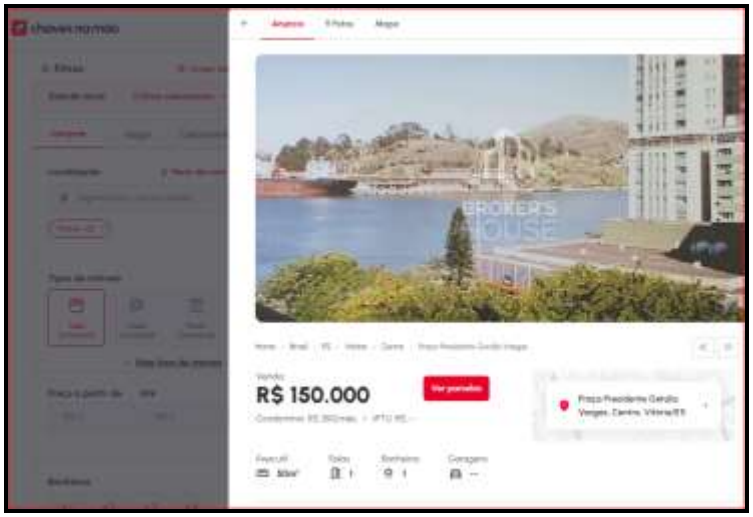
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

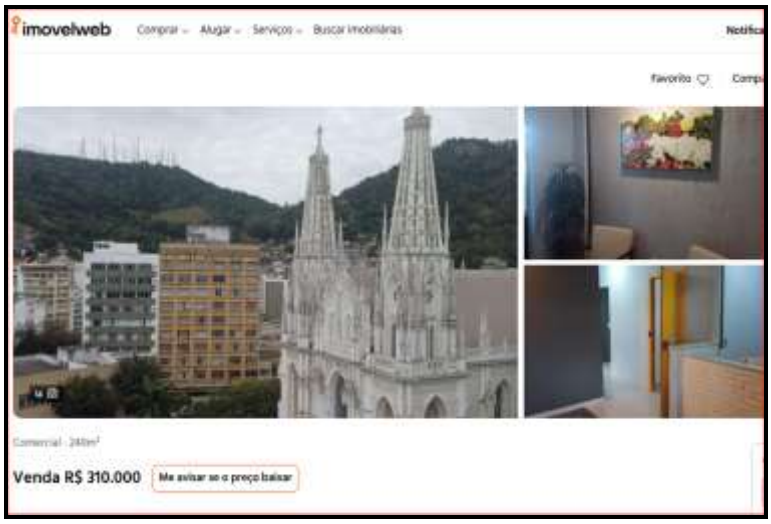
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

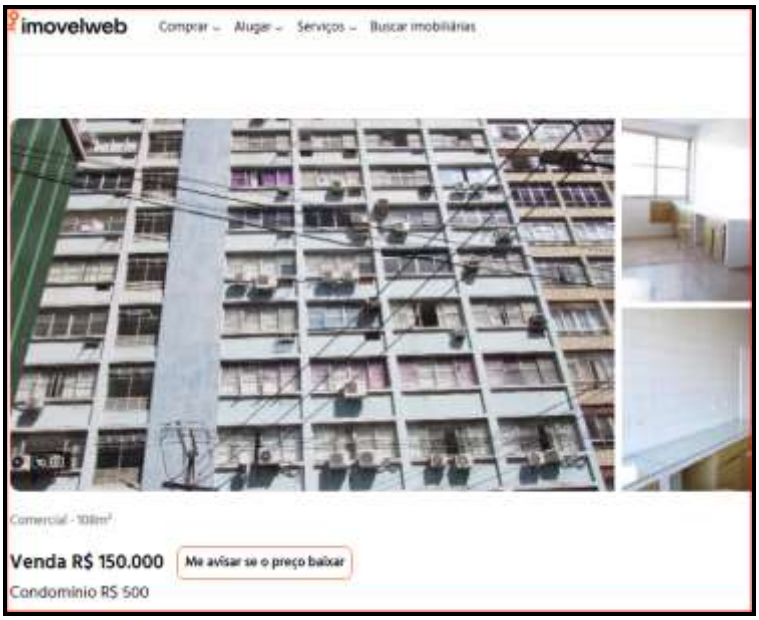
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 50,00 m², ofertado pelo valor de R$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 3.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 240,00 m², ofertado pelo valor de R$ 310.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.291,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



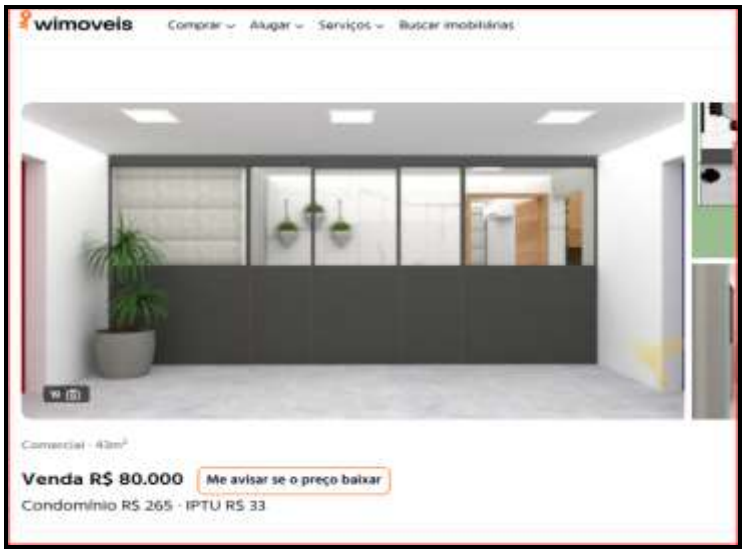
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 108,00 m², ofertado pelo valor de R$ 150.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.388,89/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



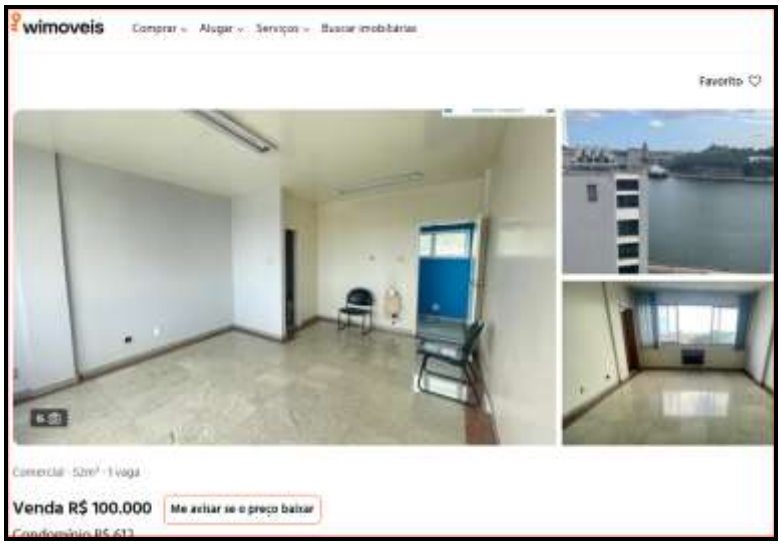
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 306,00 m², ofertado pelo valor de R$ 270.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 882,35/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 43,00 m², ofertado pelo valor de R$ 80.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.860,47/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 135,00 m², ofertado pelo valor de R$ 200.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.481,48/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	50	R$ 150.000,00	R$ 3.000,00
6.2	240	R$ 310.000,00	R$ 1.291,67
6.3	108	R$ 150.000,00	R$ 1.388,89
6.4	306	R$ 270.000,00	R$ 882,35
6.5	43	R$ 80.000,00	R$ 1.860,47
6.6	52	R$ 100.000,00	R$ 1.923,08
Valor Médio/m²			**R$ 1.724,41**

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) ÷ 6

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de

referência o valor de: R$ 1.724,41 (um mil setecentos e vinte e quatro reais e quarenta e um 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
6.5	43	R$ 80.000,00	R$ 1.860,47
Valor Médio/m²			**R$ 1.860,47**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 1.860,47/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$ 1.674,42/m².**

7.3 Fator de Depreciação – Imóvel em Desuso

À luz das normas ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis urbanos), a situação de imóvel fechado e sem uso há alguns anos configura condicionante relevante que impacta negativamente a conservação física, a atratividade de mercado e a liquidez do bem, devendo ser expressamente descrita e considerada na formação do valor.

Essas normas orientam o avaliador a registrar limitações de dados, hipóteses sobre o estado de conservação e o grau de fundamentação compatível com tais restrições, justificando, no caso presente, a adoção de um fator de depreciação específico para refletir o agravamento da deterioração material (como infiltrações,

proliferação de pragas e perda de acabamentos), os custos potenciais de recuperação e o maior prazo esperado para comercialização.

Assim, com base nesses preceitos normativos e na análise técnica dos riscos adicionais inerentes ao desuso prolongado, adota-se um índice de depreciação de 25% 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.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: MF = R$ 1.255,81/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$ 1.255,81 × 312,03m²

Valor do Imóvel = **R$ 391.850,39 (trezentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e nove 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$ 391.850,39 (trezentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e nove centavos)

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

Valor médio estimado: R$ 391.850,00 (trezentos e noventa e um mil oitocentos e cinquenta 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, 24 de março de 2026.

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