CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5016693-34.2022.8.08.0024

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 5016693-34.2022.8.08.0024 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

Um imóvel localizado na Rua Tenente Setúbal, nº. 615, 1º pavimento, São Benedito, Vitória/ES. Trata-se de um imóvel com 03 (três) Pavimentos, sendo penhorado o 1º pavimento, que se encontra abaixo do nível da rua. O imóvel está em regular estado de uso e conservação. Acima do imóvel funciona a 'Mercearia do Waguinho'. O imóvel está localizado no alto do morro de São Benedito. Inscrição Municipal nº. 2-10988610. Inscrição Imobiliária nº. 04.05.043.0022.001.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 18 dias do mês de março de 2026, às 8h35min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Rua Tenente Setúbal, nº. 615, 1º pavimento, São Benedito, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°18’15.1”S 40°18’31.2”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 por representante do executado, que tomou ciência do teor da diligência e franqueou o acesso às áreas do imóvel, permitindo a vistoria das porções externas e internas das edificações existentes.

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 121,36m², e área proporcional do terreno com 184,39m².

Registro Fotográfico









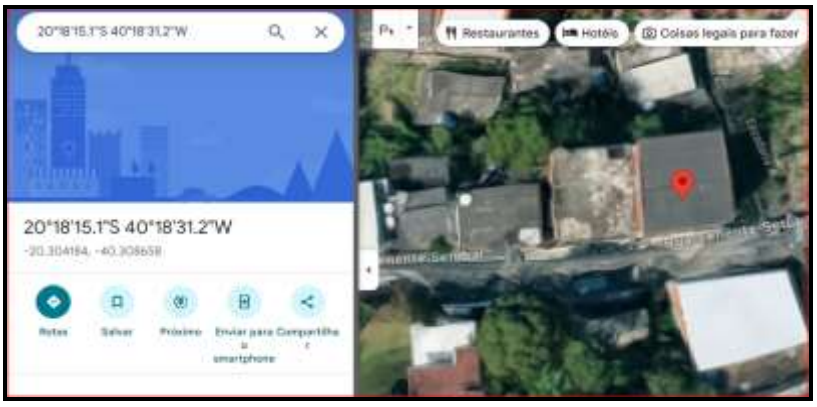


5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se localizado Rua Tenente Setúbal, nº. 615, 1º pavimento, São Benedito, no município de Vitoria/ES, em área urbana apresenta um entorno residencial com moradias predominantemente térreas e de dois pavimentos, incluindo casas geminadas e sobrados em áreas de morro com inclinação acentuada. O comércio local é variado e acessível a pé, com mercearias, padarias, pequenos serviços e pontos de venda de artesanato ao longo da rua principal e praça central. O acesso ocorre principalmente por ônibus regulares da linha urbana e caminhadas por escadarias e trilhas pavimentadas, conectando à Av. Princesa Isabel na base do morro, com mobilidade moderada apesar da topografia. Serviços públicos incluem escolas de ensino fundamental e infantil próximas, unidades básicas de saúde em comunidades adjacentes, praças de convivência e áreas verdes preservadas no entorno, sustentando um perfil comunitário estável.

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/h6Cep5KF2Yp9gToT6



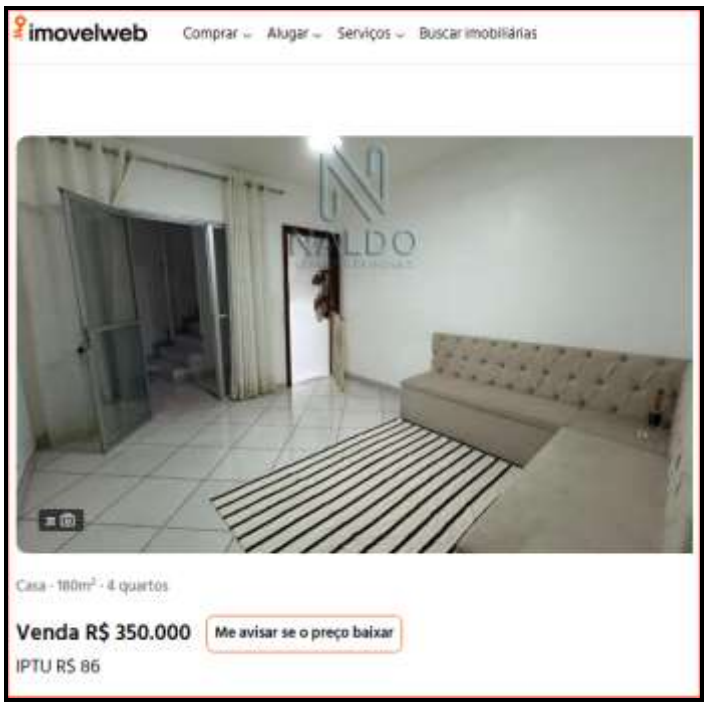
6. PESQUISA DE MERCADO

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 180,00 m², ofertado pelo valor de R$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.944,44/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



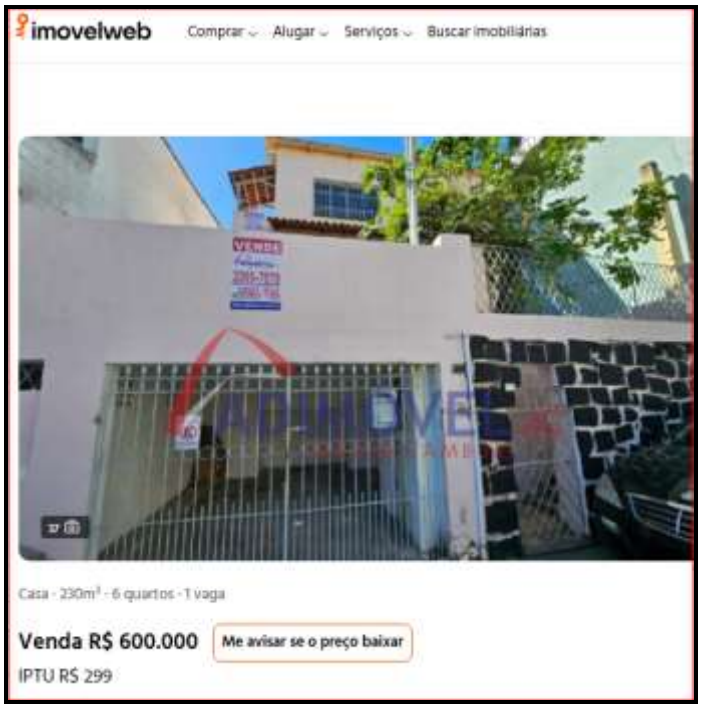
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 414,00 m², ofertado pelo valor de R$ 580.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.400,97/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 180,00 m², ofertado pelo valor de R$ 360.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 230,00 m², ofertado pelo valor de R$ 600.000,00, 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	180	R$ 350.000,00	R$ 1.944,44
6.2	414	R$ 580.000,00	R$ 1.400,97
6.3	180	R$ 360.000,00	R$ 2.000,00
6.4	230	R$ 600.000,00	R$ 2.608,70
Valor Médio/m²			**R$ 1.988,53**

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) ÷ 4

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 1.988,53 (um mil, novecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e três 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	180	R$ 350.000,00	R$ 1.944,44
6.3	180	R$ 360.000,00	R$ 2.000,00
Valor Médio/m²			**R$ 1.972,22**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 1.972,22/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$ 1.774,99/m².**

7.3 Fator de Depreciação – Fator Topográfico

À luz das normas da família ABNT NBR 14653, em especial a NBR 14653-1 (Procedimentos gerais) e a NBR 14653-2 (Imóveis urbanos), a topografia do terreno constitui atributo relevante na formação do valor, devendo ser considerada pelo avaliador sempre que o imóvel avaliando apresente condições de aclive, declive acentuado ou desnível em relação ao logradouro que impliquem maiores custos de implantação, dificuldades de acessibilidade, limitações ao aproveitamento do potencial construtivo ou redução da atratividade de mercado.

Em consonância com esses preceitos, literatura técnica e normas complementares do IBAPE demonstram que, na impossibilidade de obter diretamente no mercado a quantificação precisa do impacto da topografia, admite-se o uso de fatores corretivos específicos (fator topografia), que promovem a depreciação de terrenos com acentuado aclive, declive ou cota desfavorável em relação às condições consideradas ideais.

Assim, quando o imóvel apresenta desníveis significativos que exigem obras adicionais de contenção, cortes, aterros, acessos especiais ou resultam em limitações de uso em comparação com terrenos planos ou de topografia favorável utilizados como elementos de comparação, justifica-se tecnicamente a aplicação de um fator de depreciação topográfica sobre o valor de mercado ou sobre o valor unitário obtido pelo método comparativo, de forma a refletir, de maneira prudente, objetiva e transparente, as perdas de valor decorrentes da condição topográfica, em estrita observância aos critérios de fundamentação, homogeneização e clareza exigidos pela ABNT NBR 14653.

Com base nesses preceitos normativos e na análise técnica dos impactos da topografia desfavorável sobre os custos de implantação, a acessibilidade e o

aproveitamento do potencial construtivo, adota-se um índice de depreciação de 25% sobre o valor de mercado estimado para terrenos de topografia considerada ideal (essencialmente planos ou com declividade compatível com o uso padrão da região). Esse percentual é entendido como compatível com o acréscimo de risco técnico e econômico, bem como com os investimentos adicionais necessários para adequação do terreno, reduzindo de forma justificada e transparente o valor final do bem, em observância aos princípios de prudência, fundamentação técnica e clareza exigidos pela ABNT NBR 14653.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: **MF = R$ 1.331,24/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$ 1.331,24 × 121,36m²

Valor do Imóvel = **R$ 161.559,28 (cento e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e oito 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$ 161.559,28 (cento e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e oito centavos).**

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

Valor médio estimado: R$ 161.600,00 (cento e sessenta e um mil e seiscentos 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 14 (catorze) 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)*