CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5042869-16.2023.8.08.0024

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 5042869-16.2023.8.08.0024 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 situado à Rua Fortunato Ramos, s/nº., Santa Lúcia, Vitória/ES. **OBS.:** Conforme Espelho Cadastral da Unidade, o terreno possui área de 1.301,39m², área edificada de 141,37m² e área preservada de 1.231,60m². Inscrição Municipal nº. 2-15970515. Inscrição Imobiliária nº. 05.04.006.2405.002.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 06 dias do mês de abril de 2026, às 08h20min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Rua Fortunato Ramos, nº 35, (*numeração conforme orientação do setor de cadastro Imobiliario após consulta no sistema de geolocalização*), bairro Santa Lucia, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°18'22.3"S 40°17'56.6"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da

constatação, porém não havia ninguém no local, o acesso ao imóvel é realizado pela entrada de um "lava jato", imóvel em regular estado de uso e conservação.

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 42,33m², e área proporcional do terreno com 389,67m². Area avaliada referente ao pavimento térreo.

Registro Fotográfico





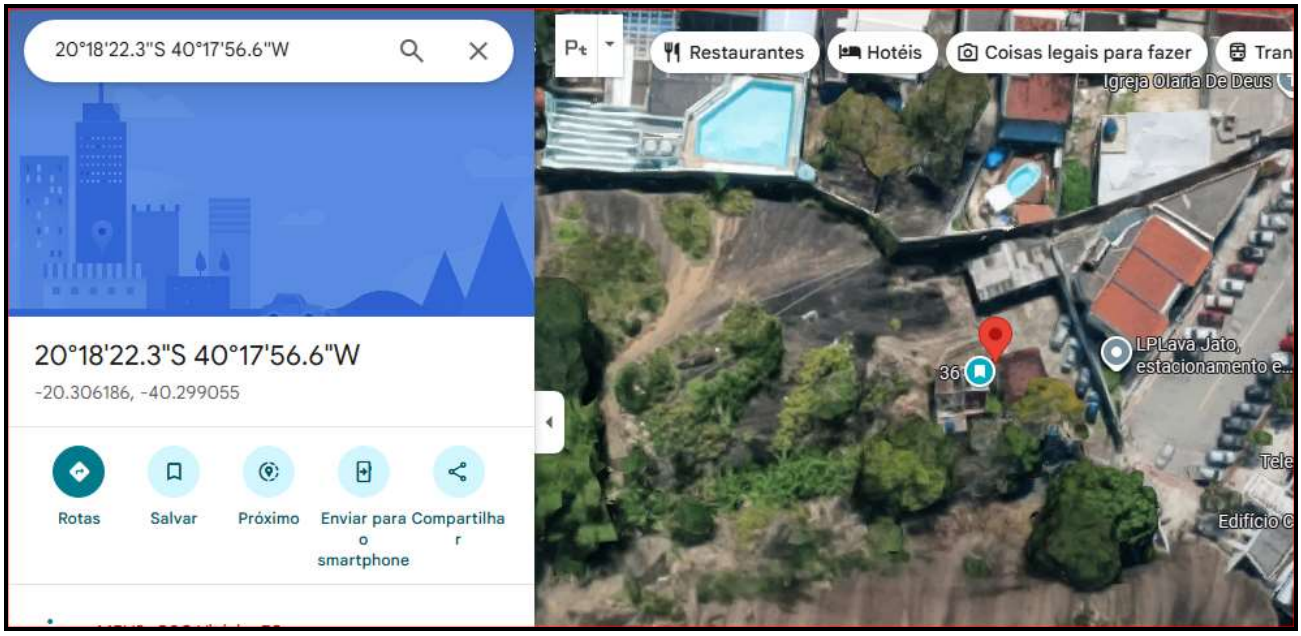



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se localizado Rua Fortunato Ramos, nº 35, bairro Santa Lucia, no município de Vitoria/ES, em área urbana consolidada, com ocupação mista, composta por edificações residenciais e estabelecimentos de comércio e serviços. O entorno conta com infraestrutura urbana básica, com vias integradas à malha viária da capital e presença de diversos pontos de comércio local e serviços essenciais, o que favorece o uso do imóvel tanto para fins residenciais quanto para atividades de apoio de pequeno porte.

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/8enobAkUq9BX3bxM6



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.

Na pesquisa de mercado realizada para o imóvel comercial localizado no Bairro Santa Lucia, foram identificadas poucas amostras comparáveis disponíveis para venda.

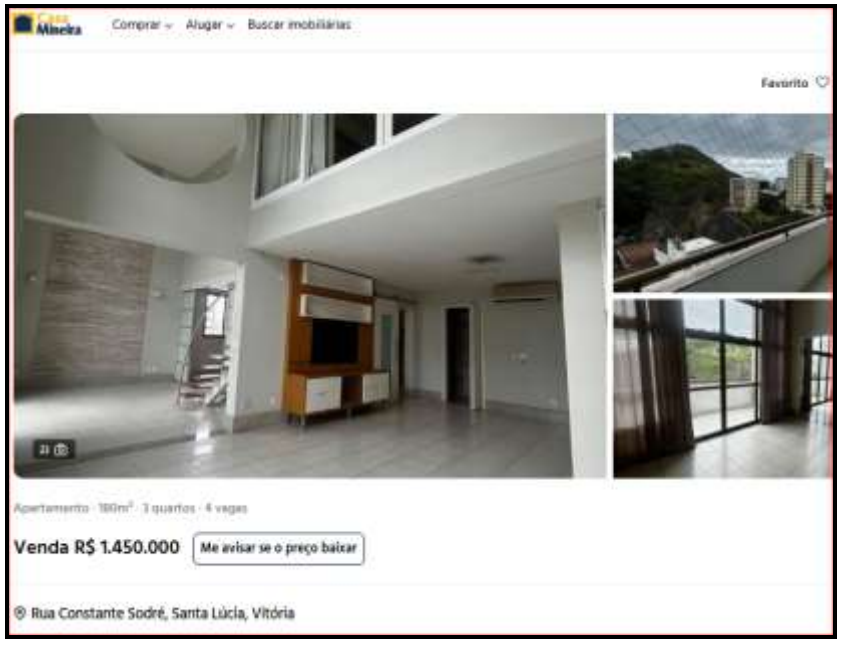
Tal limitação decorre das características específicas do bem, especialmente por se tratar de imóvel comercial inserido em área de ocupação consolidada, com padrão construtivo predominante, onde se encontrou reduzida oferta de ativos semelhantes no mercado formal.

As consultas realizadas em plataformas imobiliárias e anúncios locais confirmam a baixa disponibilidade de imóveis na microrregião, evidenciando também a reduzida rotatividade desse tipo de ativo. Na região, prevalecem usos residenciais distintos, como a alta oferta de apartamentos à venda ou em negociação, o que restringe a obtenção de parâmetros comparativos diretos com o objeto da penhora.

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$ 1.450.000,00, correspondente ao valor unitário de R$

8.055,56/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 143,25 m², ofertado pelo valor de R$ 1.200.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 8.376,96/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$ 1.450.000,00	R$ 8.055,56
6.2	143,25	R$ 1.200.000,00	R$ 8.376,96
Valor Médio/m²			**R$ 8.216,26**

Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R$/m²) das sete amostras de mercado consideradas, dividida pelo número total de amostras, conforme a seguinte expressão:

MA = (∑ dos valores unitários das amostras) ÷ 2

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 8.216,26 (oito mil, duzentos e dezesseis reais e vinte e seis 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$ 1.450.000,00	R$ 8.055,56
6.2	143,25	R$ 1.200.000,00	R$ 8.376,96
Valor Médio/m²			**R$ 8.216,26**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 8.216,26/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$ 7.394,63/m².**

7.3 Fator de Depreciação – Imóvel Inacabado Externamente

À luz das definições e princípios estabelecidos na ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais), a depreciação é entendida como a perda de valor de um bem em função de modificações em seu estado ou qualidade, decorrentes, entre outros fatores, de decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescência, devendo o avaliador considerar o estado em que o imóvel efetivamente se encontra na data de referência.

No caso específico de imóvel com obra de padrão inacabada ou de baixa qualidade na parte interna/externa, caracteriza-se uma depreciação de natureza física, uma vez que o bem não atinge o padrão de acabamento usualmente esperado pelo mercado para unidades similares, o que reduz sua atratividade, sua liquidez, aumenta a percepção de risco pelo comprador e implica necessidade de investimentos adicionais para conclusão de fachadas, revestimentos, esquadrias, pintura e demais elementos externos.

A ABNT NBR 14653-2 (Imóveis urbanos) estabelece que o estado de conservação e as condições construtivas são variáveis relevantes na formação do valor, autorizando a aplicação de fatores de ajuste ou depreciação quando a edificação se encontra em padrão inferior ao dos imóveis comparáveis, seja por

desgaste, defeitos construtivos ou, como no presente caso, por inacabamento, ao passo que manuais técnicos baseados na NBR 14653-1 orientam que o custo de reprodução ou o valor de mercado de referência sejam ajustados "tendo em vista o estado em que se encontra" o imóvel.

Assim, a condição de imóvel inacabado externamente configura fundamento técnico suficiente, segundo as normas da ABNT, para a aplicação de fator de depreciação específico no laudo de avaliação, reduzindo o valor em relação a unidades plenamente acabadas, de modo a refletir, de forma prudente, objetiva e transparente, a perda de valor associada ao estado de conservação e à necessidade de conclusão da obra externa, em estrita observância aos critérios de fundamentação técnica e clareza exigidos pela NBR 14653.

Com base nesses preceitos normativos e na análise técnica das perdas de atratividade e dos custos adicionais necessários à conclusão das obras externas, adota-se um índice de depreciação de 15% sobre o valor de mercado estimado para imóveis similares plenamente acabados, percentual entendido como compatível com o acréscimo de risco físico e econômico, reduzindo de forma justificada e transparente o valor final do bem, em observância aos princípios de prudência, fundamentação técnica e clareza exigidos pela ABNT.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: **MF = R$ 6.285,43/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$ 6.285,43 × 42,33m²

Valor do Imóvel = **R$ 266.062,25 (duzentos e sessenta e seis mil, sessenta e dois reais e vinte e cinco 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$ 266.062,25 (duzentos e sessenta e seis mil, sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 266.100,00 (duzentos e sessenta e seis mil e cem 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 13 (treze) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 09 de abril de 2026.

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