CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5003361-34.2021.8.08.0024

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 5003361-34.2021.8.08.0024 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.

Imóvel situado na Avenida Marechal Campos nº 533, 1º pavimento, Bairro de Lourdes, Vitória/ES. O imóvel possui área de terreno de 625,00m² e área de edificação de 105,50m². Área total edificada de 1.038,50m². A edificação consiste em construção loja térrea, sem vagas de garagem e posição de frente para via pública, contando com 02 (dois) banheiros. Inscrição Fiscal nº. 2-4098633. Inscrição Imobiliária nº. 03.05.014.0411.004. Imóvel matriculado sob o nº. 68.100 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 07 dias do mês de maio de 2026, às 12h20min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Avenida Marechal Campos nº 533, 1º pavimento, Bairro de Lourdes, com localização geográfica aproximada nas

coordenadas 20°18'21.4"S 40°18'52.2"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, porem o referido imóvel se encontrava fechado e aparentemente sem uso, sendo realizado o registro fotográfico externo do mesmo, imóvel localizado em via pavimentada de grande fluxo de veículos e pedestres, área comercial e residencial.

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 105,50m² e área fracionada do terreno com 63,49m², imóvel localizado no pavimento térreo.

Registro Fotográfico







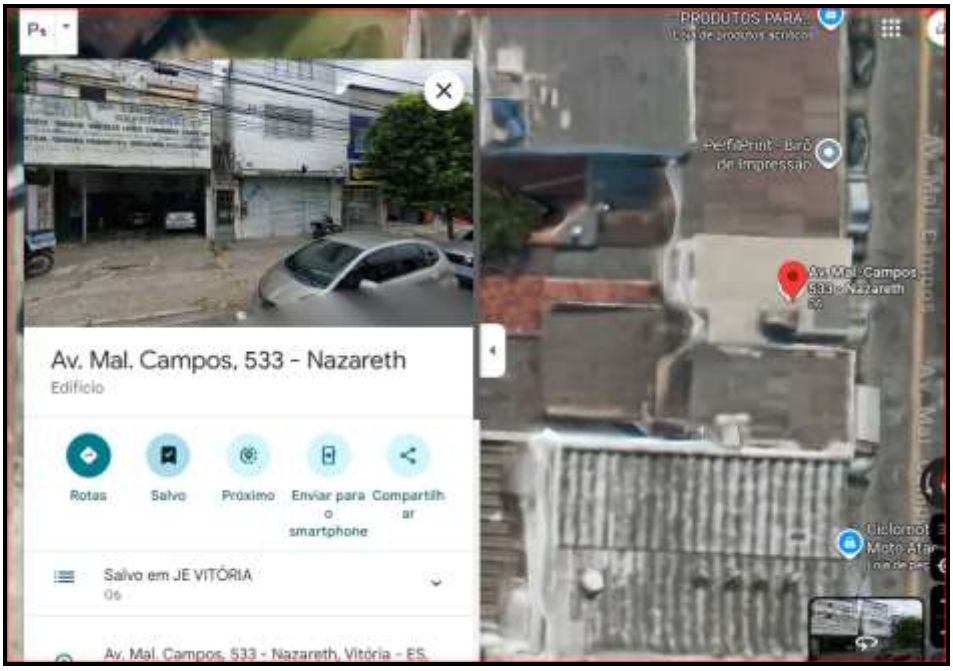



5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se inserido em importante corredor viário de Vitória, caracterizado por intenso fluxo de veículos, linhas de transporte coletivo e grande visibilidade urbana, fatores que favorecem atividades ligadas ao comércio e à prestação de serviços. O entorno apresenta ocupação mista, com presença de estabelecimentos comerciais, unidades de saúde, serviços diversos e edificações residenciais, em área dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação, iluminação pública reforçada e fácil acessibilidade a bairros vizinhos e ao centro da cidade. Essa condição confere ao imóvel boa inserção no contexto comercial local, com potencial para atendimento de público variado e aproveitamento da vocação da Avenida Marechal Campos como eixo tradicional de movimentação econômica em 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/B74u4PUdY8iKdpAn6



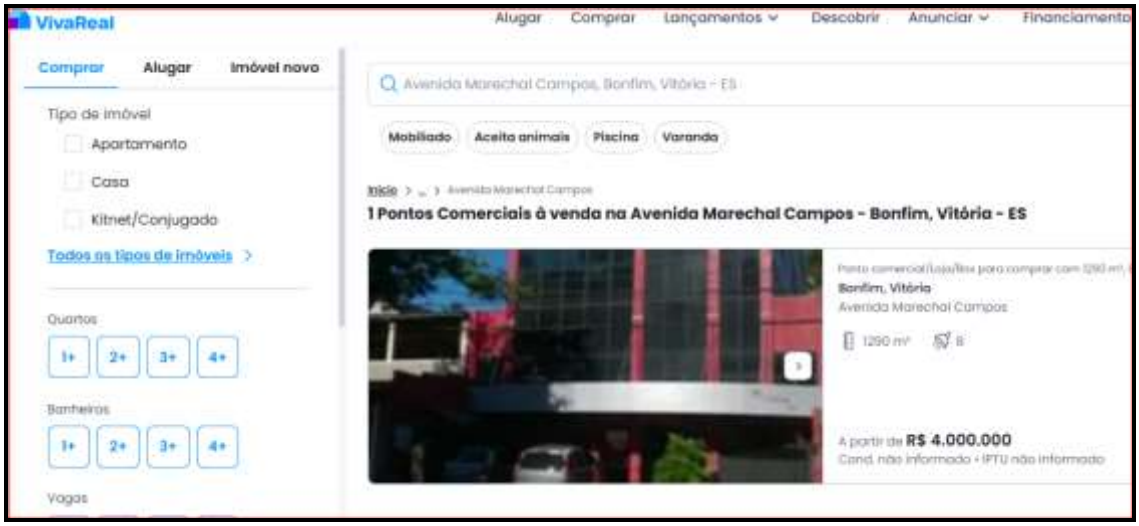
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

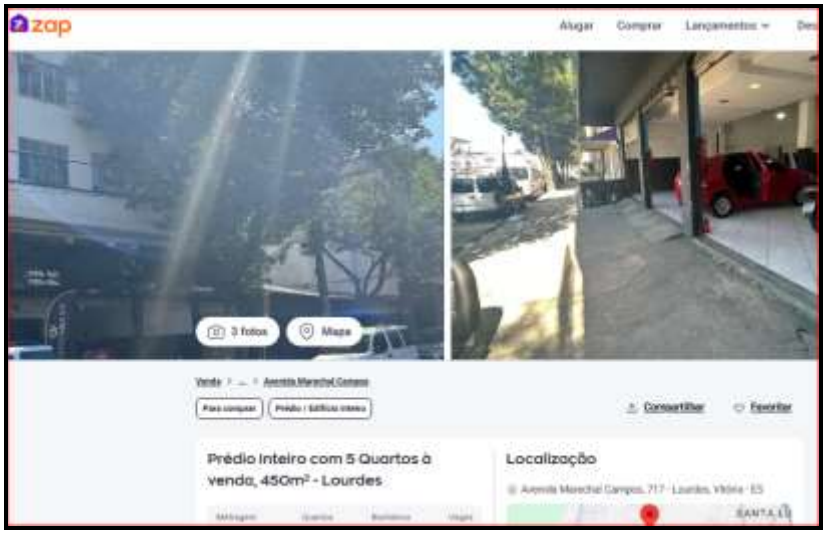
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

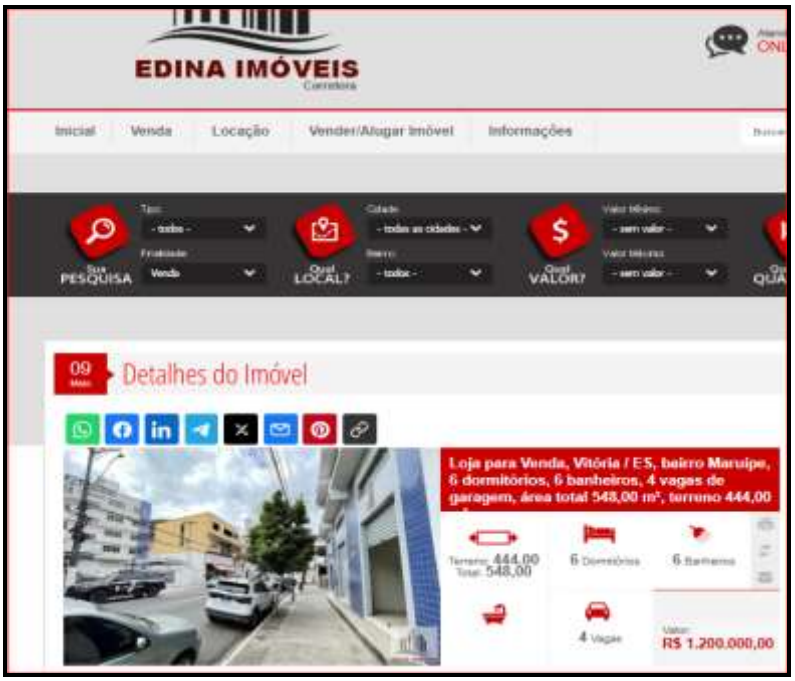
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1.290,00 m², ofertado pelo valor de R$ 4.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 3.100,78/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



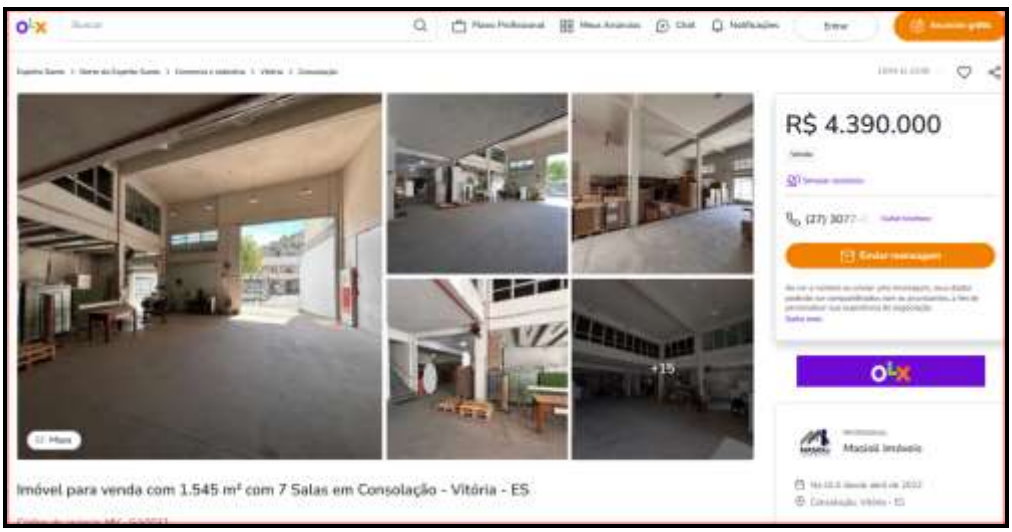
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R$ 1.100.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.444,44/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 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.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 1.545,00 m², ofertado pelo valor de R$ 4.390.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.841,42/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	1290	R$ 4.000.000,00	R$ 3.100,78
6.2	450	R$ 1.100.000,00	R$ 2.444,44
6.3	548	R$ 1.200.000,00	R$ 2.189,78
6.4	1545	R$ 4.390.000,00	R$ 2.841,42
Valor Médio/m²			**R$ 2.644,11**

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$ 2.644,11 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
6.2	450	R$ 1.100.000,00	R$ 2.444,44
6.4	1545	R$ 4.390.000,00	R$ 2.841,42
Valor Médio/m²			**R$ 2.642,93**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 2.642,93/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.

Entretanto, considerando as características específicas do imóvel constatado, notadamente sua localização e demais particularidades que o diferenciam das amostras comparativas analisadas, conclui-se que a aplicação automática do referido fator redutor não se mostra tecnicamente adequada no presente caso.

Dessa forma, **não foi aplicado o Fator Oferta**, a fim de preservar a fidedignidade técnica da reavaliação e refletir, com maior precisão, o valor de mercado do bem para fins de alienação judicial.

7.3. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel comercial localizado na Avenida Marechal Campos, com frente voltada diretamente para a via, apresenta localização privilegiada em um dos principais corredores urbanos de Vitória, caracterizado por intenso fluxo de veículos e pedestres, forte presença de atividades comerciais e de serviços e elevada visibilidade para empreendimentos instalados em sua testada. Inserido em eixo viário de grande relevância para a cidade, o imóvel avaliando revela posição estratégica no contexto urbano local, com expressivo potencial de exploração comercial e de valorização, em razão da sua inserção territorial e da qualificação do entorno imediato, marcado por uso misto e boa oferta de infraestrutura urbana.

Registra-se, ainda, que, à época das pesquisas de mercado, foram identificadas poucas amostras efetivamente compatíveis com o imóvel avaliando, sobretudo no que se refere à tipologia comercial com frente direta para a Avenida Marechal Campos, à sua localização específica em trecho de alto fluxo e às

características do entorno construído, o que evidencia relativa escassez de elementos comparativos homogêneos. Tal limitação, entretanto, não afasta a constatação de que o bem se mostra superior, sob o aspecto locacional e de exposição comercial, aos elementos efetivamente pesquisados, motivo pelo qual se apresenta tecnicamente justificável a aplicação de fator específico de valorização de 20% (vinte por cento) sobre o valor de mercado estimado, a fim de refletir adequadamente sua posição diferenciada, sua maior atratividade e sua vantagem competitiva em relação às amostras disponíveis no mercado.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R$ 3.171,51/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$ 3.171,51 × 105,50m²

Valor do Imóvel = R$ 334.594,30

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$ 334.594,30 (trezentos e trinta e quatro mil, quinhentos e noventa e quatro reais e trinta centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco 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 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, 09 de maio de 2026.

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