CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5034851-40.2022.8.08.0024

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 5034851-40.2022.8.08.0024 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.

Imóvel localizado na Beco Manoel Teixeira Gomes, s/nº., Itararé, Vitória/ES. Inscrição Municipal 2-17034575. Inscrição Imobiliária nº. 04.05.020.0075.001.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 12 dias do mês de outubro de 2026, às 8h55min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado ao Beco Manoel Teixeira Gomes, s/nº, bairro Itararé, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°17'37.7"S 40°18'29.6"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao endereço indicado para realizar a constatação do bem. Diante da impossibilidade de acesso à área interna do imóvel, efetuou-se o registro fotográfico do seu acesso externo. Em diligência à

2ª casa à esquerda, na entrada do Morro do Itararé (endereço do executado), este Juízo/Leiloeiro foi atendido pelo filho do executado, o qual, por ser menor de idade, não se identificou, limitando-se a informar a ausência do Sr. Ronaldo.

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.

A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes no espelho cadastral do imóvel. O espelho cadastral forneceu os dados referentes à área total construída e à área total do terreno. Ressalta-se a importância do espelho cadastral como documento oficial e técnico para fins de avaliação imobiliária, por refletir as informações registradas nos cadastros municipais e/ou cartoriais e por constituir a base documental para a indicação da área avaliada.

Dessa forma, a utilização do espelho cadastral foi imprescindível para a determinação da área do imóvel. Eventuais divergências entre as medidas registradas no espelho cadastral e as medidas reais são de responsabilidade do adquirente, devendo ser tratadas junto ao setor de Cadastro Imobiliário do município.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações constantes no referido Espelho Cadastral nº 2-17034575, Insc. Imobiliária nº 04.04.003.0485.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 13/10/2026, o qual indica área total do terreno de 101,36m² e área construída de 89,45m², com área fracionada de 101,36m².

Registro Fotográfico

Imagens do acesso a escadaria



5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado uma via secundária de circulação predominantemente pedonal, com trechos estreitos e em declive/aclive característicos da ocupação em encosta do Morro de Itararé, o que limita ou impede

o tráfego direto de veículos de grande porte. A região conta com infraestrutura básica de iluminação pública, saneamento e redes de energia e comunicação, sendo o entorno marcado por ocupação residencial mista e densa, com predomínio de edificações térreas e sobrados de padrão construtivo simples a médio em alvenaria, majoritariamente geminados. Embora o acesso imediato seja feito por travessas e degraus, a localidade possui fácil conexão com vias arteriais do bairro (como as Avenidas Maruípe e Leitão da Silva), garantindo proximidade a equipamentos públicos de saúde (como o Hospital das Clínicas e UBS locais), unidades de ensino básico e superior (UFES), além de diversificado comércio local e linhas do transporte coletivo.

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/a2BGHoQdrM9iPYK4A



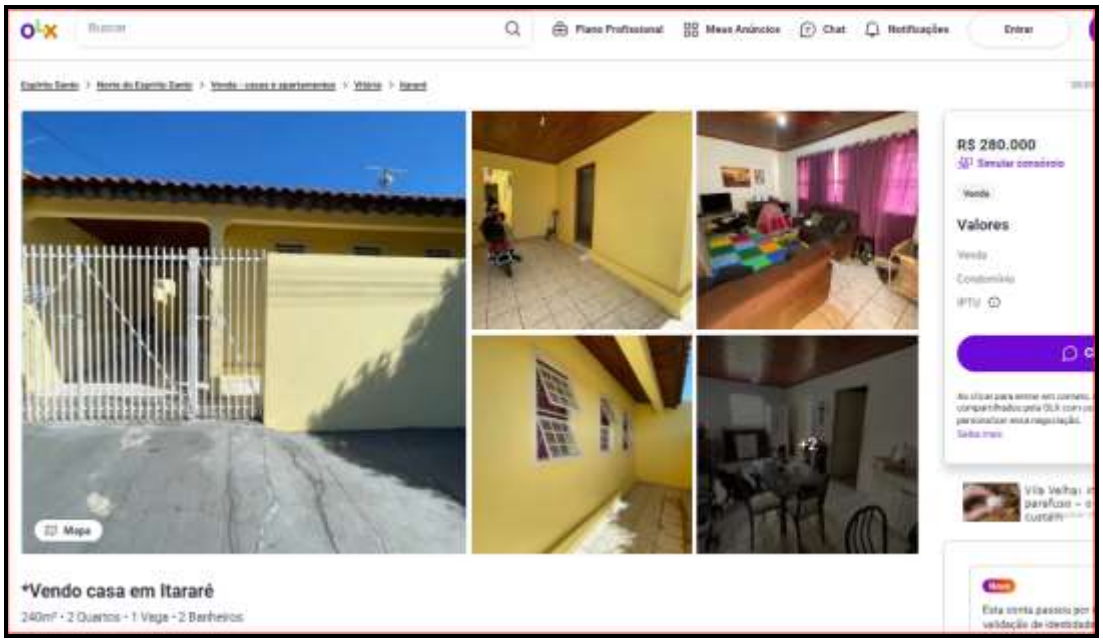
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

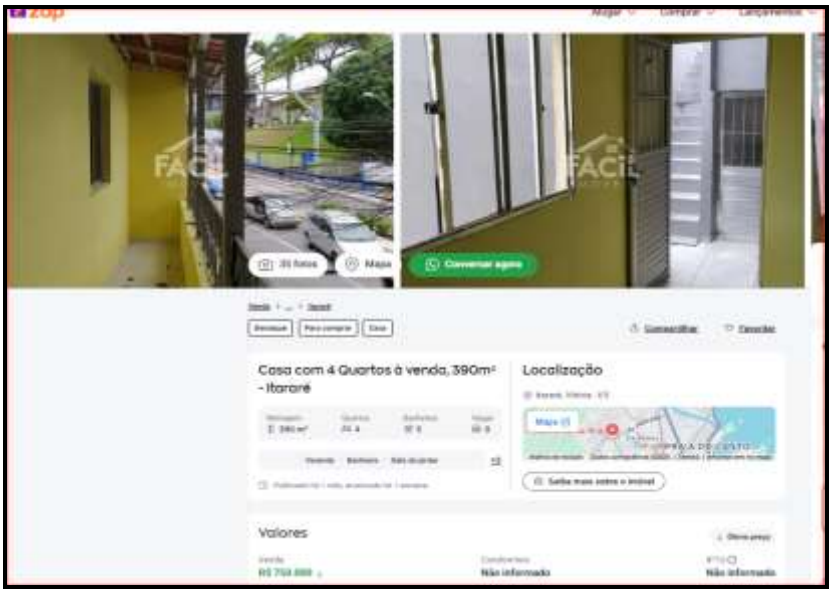
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

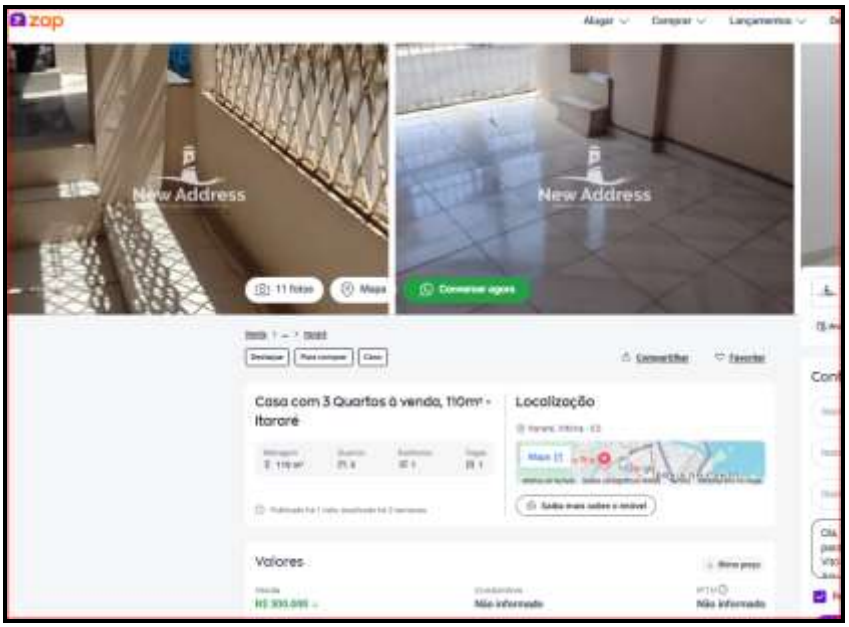
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 240,00 m², ofertado pelo valor de R$ 280.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.166,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 390,00 m², ofertado pelo valor de R$ 750.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.923,08/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 110,00 m², ofertado pelo valor de R$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.727,27/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	240	R$ 280.000,00	R$ 1.166,67
6.2	390	R$ 750.000,00	R$ 1.923,08
6.3	110	R$ 300.000,00	R$ 2.727,27
Valor Médio/m²			**R$ 1.939,01**

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$ 1.939,01 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	390	R$ 750.000,00	R$ 1.923,08
Valor Médio/m²			**R$ 1.923,08**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$1.923,08/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$ 1.730,77/m².**

7.3 Fator de Depreciação - Informalidade Dominial

Verificou-se, por ocasião da presente constatação, que o imóvel objeto da constrição não possui matrícula imobiliária individualizada perante o competente Ofício de Registro de Imóveis, tampouco registro formal que comprove sua regular inserção no sistema registral brasileiro.

A ausência de titulação dominial regularmente constituída implica relevante limitação jurídica à circulação econômica do bem, restringindo significativamente o universo de potenciais adquirentes, além de inviabilizar, em regra, sua utilização em operações de crédito imobiliário, financiamento bancário ou oferecimento como garantia real junto a instituições financeiras.

Tal circunstância repercute diretamente em sua liquidez mercadológica, sobretudo no contexto de alienação judicial, na medida em que eventual arrematante assumirá integralmente os encargos, custos e riscos inerentes à futura regularização fundiária e registral do imóvel, incluindo eventuais medidas administrativas ou judiciais necessárias à formalização de sua propriedade.

Diante desse cenário, e considerando as limitações de ordem jurídica que impactam sua negociabilidade no mercado formal, aplica-se redutor técnico de 15% sobre o valor de mercado estimado, a título de depreciação decorrente da informalidade dominial e consequente restrição de liquidez econômica, em

consonância com práticas correntes de mercado aplicáveis a bens desprovidos de matrícula imobiliária.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média final de referência o valor unitário de: **MF = R$ 1.471,15/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$ 1.471,15 × 89,45m²
Valor do Imóvel = R$ 131.594,37

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$ 131.594,37 (cento e trinta e um mil, quinhentos e noventa e quatro reais e trinta e sete centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 132.000,00 (cento e trinta e dois 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, 13 de outubro de 2026.

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