CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5000868-21.2020.8.08.0024

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 5000868-21.2020.8.08.0024 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

A metodologia adotada observa os critérios mercadológicos previstos na Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2, sendo adequada à natureza do trabalho desenvolvido.

Para a obtenção da estimativa técnica de valor, foi empregado O MÉTODO EVOLUTIVO, que é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno e considerados o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + VB). FC onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para a avaliação da área do terreno, 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.

Para determinação das benfeitorias, será realizada pelo MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – ES.

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 Rua Aristóteles Silva Santos, n° 80-C, Bairro Romão, Vitória/ES, CEP: 29.041-315. Inscrição Municipal n° 2-14828235 e Inscrição Imobiliária n° 03.06.018.0303.005.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 12 dias do mês de outubro de 2026, às 7h30min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Aristóteles Silva Santos, nº 80-C, Bairro Romão, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°18'46.7"S 40°19'25.7"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, o referido imóvel se encontrava fechado, foi verificada a existência das benfeitorias descritas no espelho cadastral. A referida benfeitoria se encontra em mau 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.

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 2-14828235, Insc. Imobiliária nº 03.06.018.0303.005, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 12/10/2026, o qual indica área total do terreno de 59.237,74m² e área construída de 158,00m².

Com base nas informações prestadas pelo Município, a área da referida inscrição imobiliária está inserida em Zona de Ocupação Limitada 2 (ZOL-2). Sendo assim, em caso de arrematação, o arrematante deverá comparecer ao setor responsável na Prefeitura para regularizar o imóvel e sua área real de ocupação, uma vez que esta benfeitoria se encontra em condomínio com outras benfeitorias que não fazem parte da penhora.

Foi considerado que área total da gleba/mãe constante na inscrição municipal é de 59.237,74 m², mas a área considerada para a avaliação do imóvel penhorado/ocupado é de 790,00m² conforme consta no espelho de valor venal emitido pela prefeitura do município em 12/10/2026.

Entretanto, a unidade comercial 03.06.018.0303.005 está inserida na área de Zona de Ocupação Limitada 2 – ZOL-2 (em azul).



Registro Fotográfico









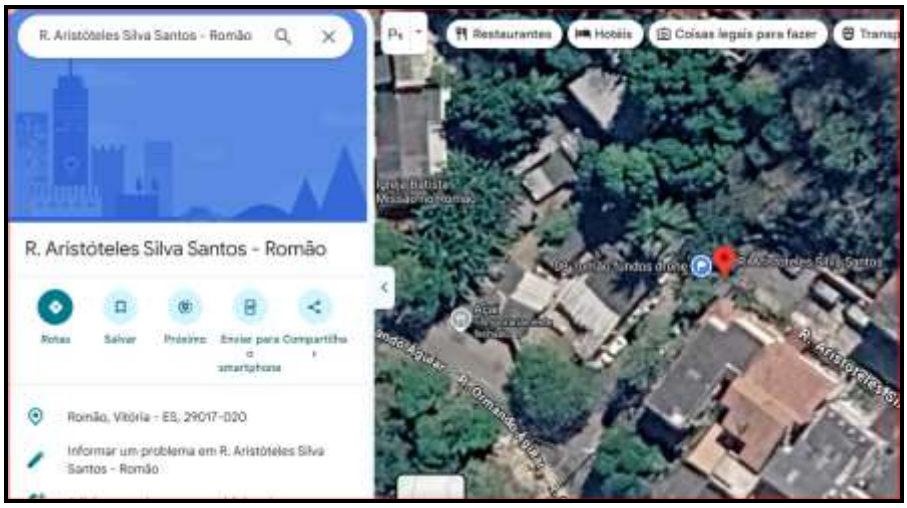
	

5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado em área definida por uma ocupação eminentemente residencial composta por casas, sobrados e edificações de perfil popular construídas ao longo do relevo acidentado que marca a região. O entorno direto apresenta uma malha viária estreita e sinuosa, típica das encostas do Maciço Central, integrando a comunidade local a eixos fundamentais como a Avenida Vitória e a Avenida Paulino Müller, situadas na parte baixa e na divisa com o bairro Jucutuquara. Essa posição geográfica proporciona aos moradores proximidade com uma variada oferta de serviços comunitários, pequenos comércios locais, escolas públicas e opções de transporte coletivo, além do fácil acesso a pontos de relevância do centro expandido da capital, como o Instituto Federal do Espírito Santo (IFES) e a região do Forte de São João. Adicionalmente, o entorno beneficia-se da presença da vegetação nativa das encostas da área de preservação do Parque Estadual da Fonte Grande, conferindo à via uma atmosfera comunitária reservada e com rápida conexão com as principais artérias de mobilidade de 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/z2WvRa8KcoDfo9uTA



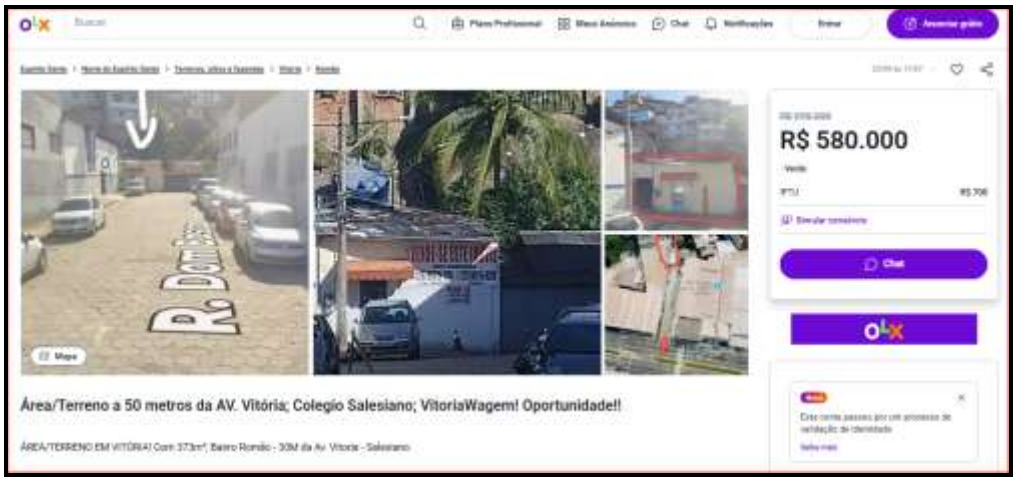
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

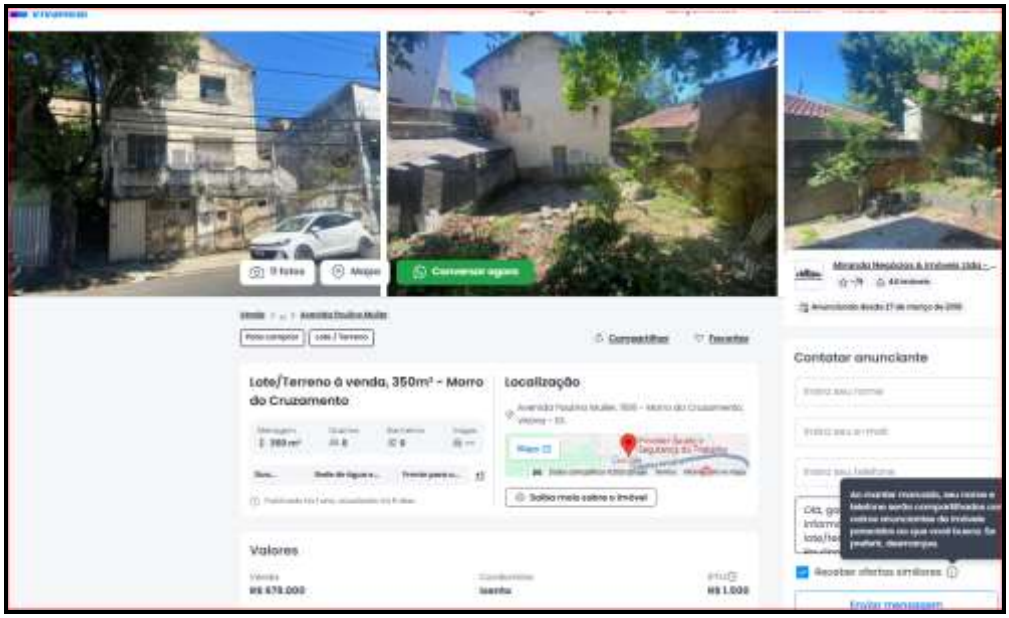
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 373,00 m², ofertado pelo valor de R$ 580.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.554,96/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 350,00 m², ofertado pelo valor de R$ 679.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.940,00/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	373	R$ 580.000,00	R$ 1.554,96
6.2	350	R$ 679.000,00	R$ 1.940,00
Valor Médio/m²			**R$ 1.747,48**

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) ÷ 2

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 1.747,48 por m².

7.1 MÉDIA FINAL

Nota-se que o procedimento usual de refinamento estatístico — mediante o expurgo de amostras situadas fora do intervalo de variação de ±10% — pressupõe a existência de um universo amostral suficientemente denso e homogêneo. No presente caso, contudo, a escassez de dados comparáveis disponíveis na região inviabiliza a aplicação do referido saneamento sem que haja prejuízo significativo à confiabilidade da avaliação.

Desta forma, considerando o baixo número de amostras apuradas no mercado local, deixou-se de fixar uma média final refinada, mantendo-se a média aritmética global como a indicação mais prudente e condizente com a realidade do mercado imobiliário da localidade.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor /m²
6.1	373	R$ 580.000,00	R$ 1.554,96
6.2	350	R$ 679.000,00	R$ 1.940,00
Valor Médio/m²			**R$ 1.747,48**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 1.747,48/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$ 1.572,73/m².**

7.3 Baixo número de amostras comparáveis

Na pesquisa de mercado realizada para o imóvel comercial localizado no Bairro Romão, 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 predominantemente informal e baixa formalização imobiliária, onde há reduzida oferta de ativos semelhantes no mercado formal.

As consultas realizadas em plataformas imobiliárias e anúncios locais confirmam a baixa disponibilidade de imóveis comerciais na microrregião, evidenciando também a reduzida rotatividade desse tipo de ativo. Nessas áreas, prevalecem usos residenciais e ocupações não formalizadas, o que restringe a obtenção de parâmetros comparativos diretos.

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 Terreno = Valor do m² × Área do Imóvel

Valor do Terreno = R$ 1.572,73 × 790,00m² (*)

Valor do Terreno = R$ 1.242,456,70

* *área considerada se encontra descrita no espelho de valor venal que utilizou como base de cálculos 790,00m² de área total referente ao imóvel objeto da penhorada considerando a área informada pela prefeitura como área de Zona de ocupação Limitada 2 – ZOL-2*

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. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

8.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base setembro/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação comercial:** R$ 2.738,62/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

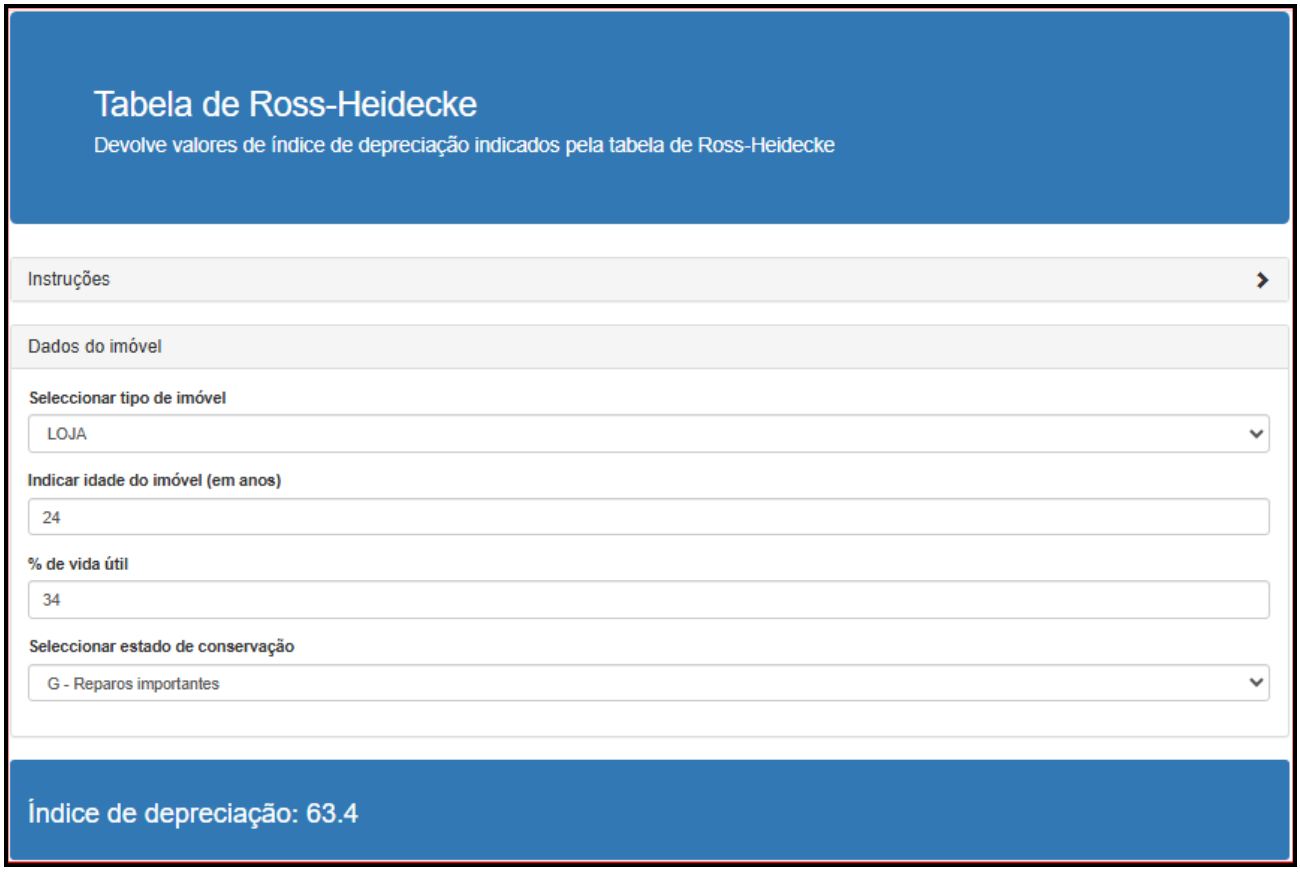
8.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação comercial:



8.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação comercial:

R$ 2.738,62 – 63,40% = R$ 1.002,33/m²

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

9. 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 do Imóvel = Valor do m² × Área construída

Valor do Imóvel = R$ 1.002,33 × 158,00m²

Valor do Imóvel = R$ 158.368,14

Valor do Imóvel = Valor da Área de Terreno + Valor das Edificações

Valor da área de terreno: R$ 1.242.456,70

Valor das benfeitorias: R$ 158.368,14

Valor final apurado do imóvel: R$ 1.400.824,84 (um milhão, quatrocentos mil, oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta e quatro centavos)

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

Valor médio estimado: R$ 1.401.000,00 (um milhão quatrocentos e um mil reais)

10. ENCERRAMENTO

Para constar, foi lavrada a presente Certidão de Constatação com Reavaliação Técnica, cujo corpo é composto por 17 (dezessete) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 12 de outubro de 2026.

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