CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5003827-96.2019.8.08.0024

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 5003827-96.2019.8.08.0024 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.

01) Sala nº 1401 do Bloco A, do Edifício Palas Center, situado à Avenida Princesa Isabel, Centro, Vitória/ES, com a fração ideal de 0,00213 e a área construída de 41,546m² (quarenta e um vírgula quinhentos e quarenta e seis metros quadrados), do terreno constituído de 04 (quatro) lotes de terrenos acrescidos de marinha, sob nºs 01, 02, 03 e 04, com a área total de 1.340,30m² (hum mil, trezentos e quarenta metros e trinta decímetros quadrados)e o perímetro de 154,10 metros lineares (cento e cinquenta e quatro vírgula dez metros lineares), cujos lotes são contíguos e formam a quadra M do Plano de Urbanização da Esplanada Capixaba, limitando-se por uma frente com a Avenida Princesa Isabel; por outra frente com a Rua Aristeu Aguiar; pelo lado direito com a Rua Araújo Primo e pelo lado esquerdo com a Rua Governador José Sette. Imóvel matriculado sob o nº 5.806 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada ao 01 dia do mês de outubro de 2026, às 16h, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Avenida Princesa Isabel, nº 574, salas 1.401 e 1.402, Edifício Palas center, Bloco "A", bairro Centro, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°19'10.8"S 40°19'46.2"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação. No local, fui recebida pelo encarregado do condomínio, o Sr. Alexandro Alves da Silva, que, após ciência do conteúdo do mandado, recebeu a solicitação de débitos condominiais e indicou o referido imóvel. O bem se encontra fechado e sem uso, sendo realizado o registro fotográfico externo do mesmo.

A área considerada na presente avaliação foi determinada com base nas informações constantes na matrícula imobiliária, uma vez que não foi possível o acesso ao sistema do município para obtenção dos referidos espelhos cadastrais, os quais foram solicitados e serão anexados a esta certidão assim que disponibilizados.

Registro Fotográfico











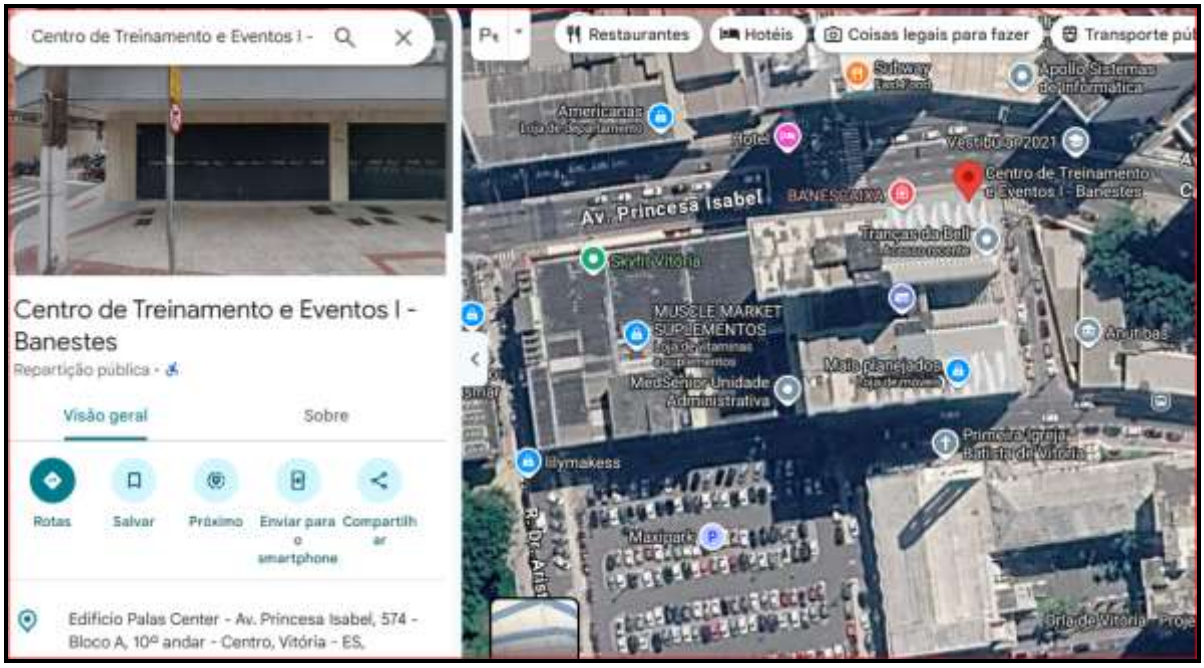

5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado no bairro Centro, em Vitória, Estado do Espírito Santo, região que se destaca por sua infraestrutura urbana consolidada e perfil predominantemente comercial, corporativo e de prestação de serviços. A via de acesso principal, a Avenida Princesa Isabel, constitui um dos eixos estruturantes do Centro Histórico da capital, apresentando leito carroçável pavimentado em asfalto, passeios públicos em alvenaria e pedra portuguesa, rede de iluminação pública, rede de distribuição de água tratada, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e cabeamento de telecomunicações. O entorno imediato é caracterizado por expressiva densidade imobiliária, composta por edifícios comerciais de médio e

grande porte, sedes de órgãos públicos federais, estaduais e municipais, instituições financeiras como agências e unidades administrativas do Banestes, cartórios de notas e de registro de imóveis, escritórios de advocacia, consultórios médicos e diversificado comércio de apoio, incluindo restaurantes, lanchonetes e estacionamentos rotativos. A acessibilidade ao local é excelente, com ampla oferta de linhas de transporte público coletivo do sistema municipal e intermunicipal Transcol, cujos pontos de embarque e desembarque encontram-se a curta distância do empreendimento, tais como as paradas situadas no entorno da Praça Getúlio Vargas e da Ladeira São Bento, além da proximidade com o terminal do modal Aquaviário e vias de ligação direta para os municípios de Vila Velha, Cariacica e Serra. No tocante aos equipamentos comunitários e urbanos, a região conta com a presença da Faculdade de Música do Espírito Santo, da Defensoria Pública, da Assembleia Legislativa e do Palácio Anchieta, configurando um entorno de elevada atratividade comercial, intenso fluxo de pedestres e veículos durante o horário expediente, e pleno atendimento pelos serviços públicos essenciais.

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/sGLSbQ3FXN2XG4Mf9



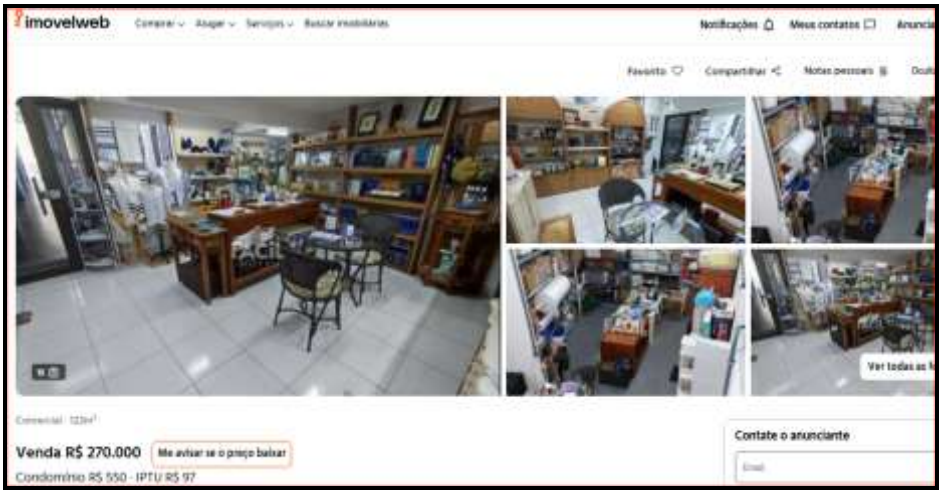
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

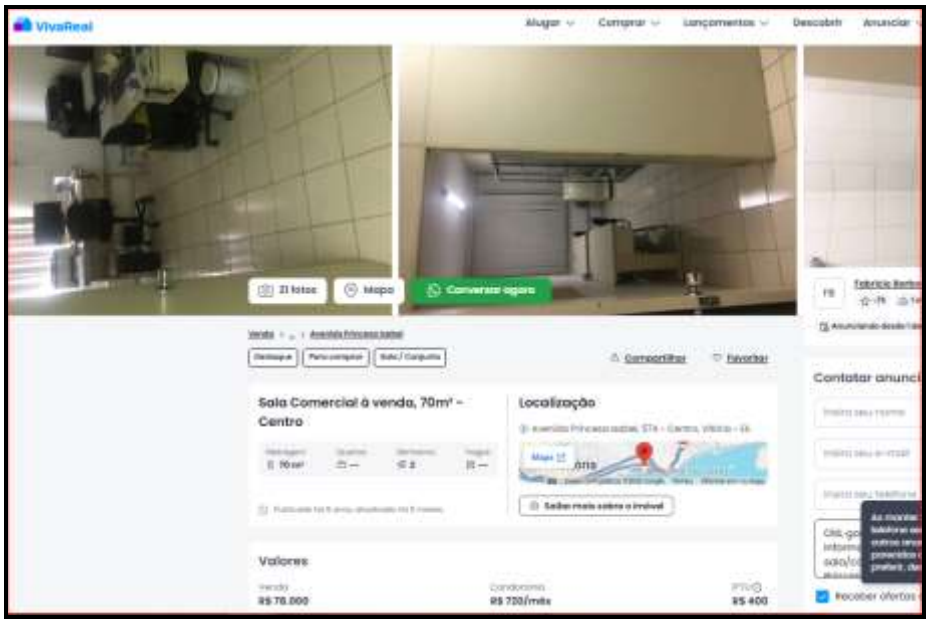
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

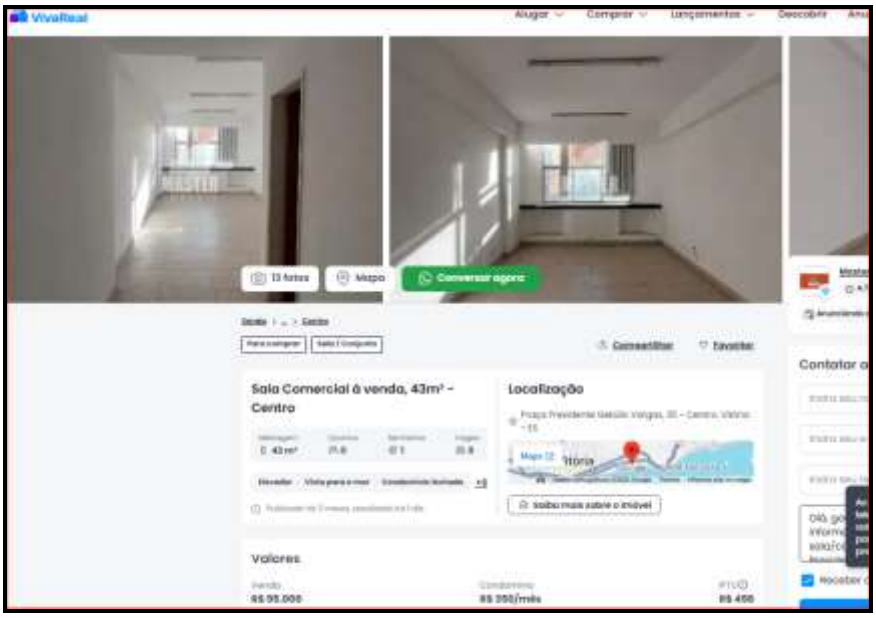
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 122,00 m², ofertado pelo valor de R$ 270.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.213,11/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



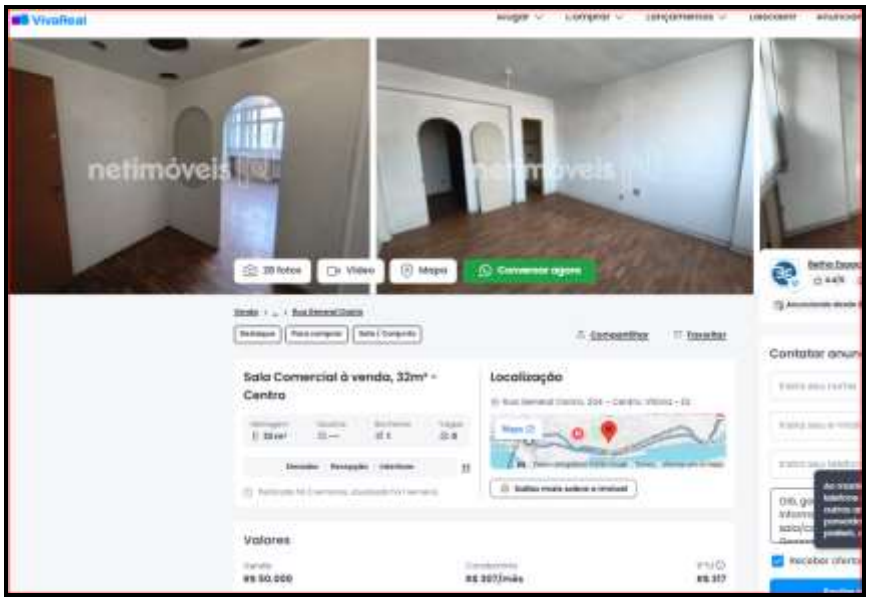
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 70,00 m², ofertado pelo valor de R$ 78.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.114,29/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



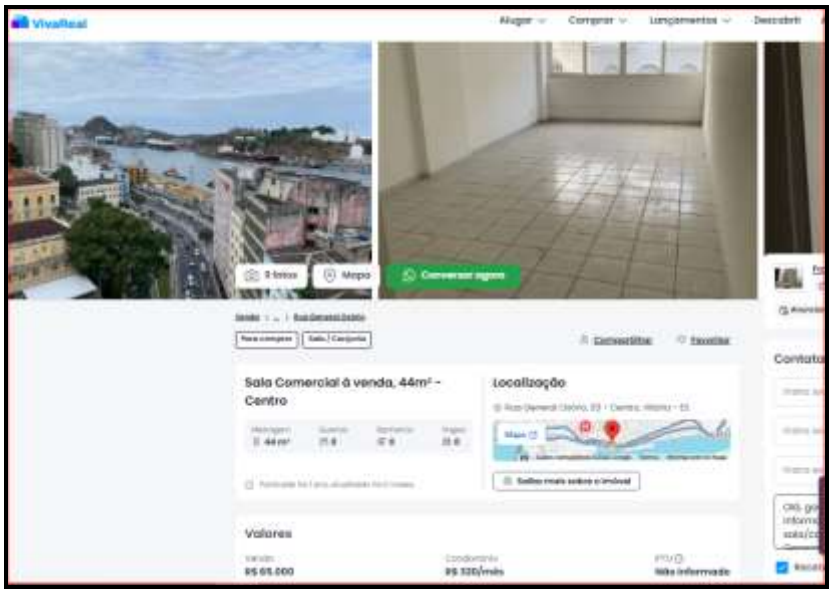
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 43,00 m², ofertado pelo valor de R$ 95.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.209,30/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



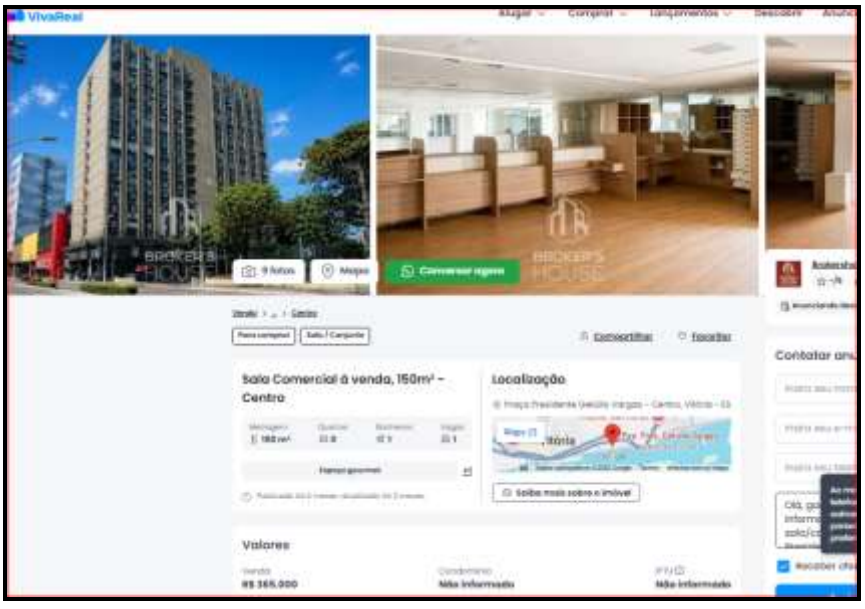
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 32,00 m², ofertado pelo valor de R$ 50.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.562,50/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



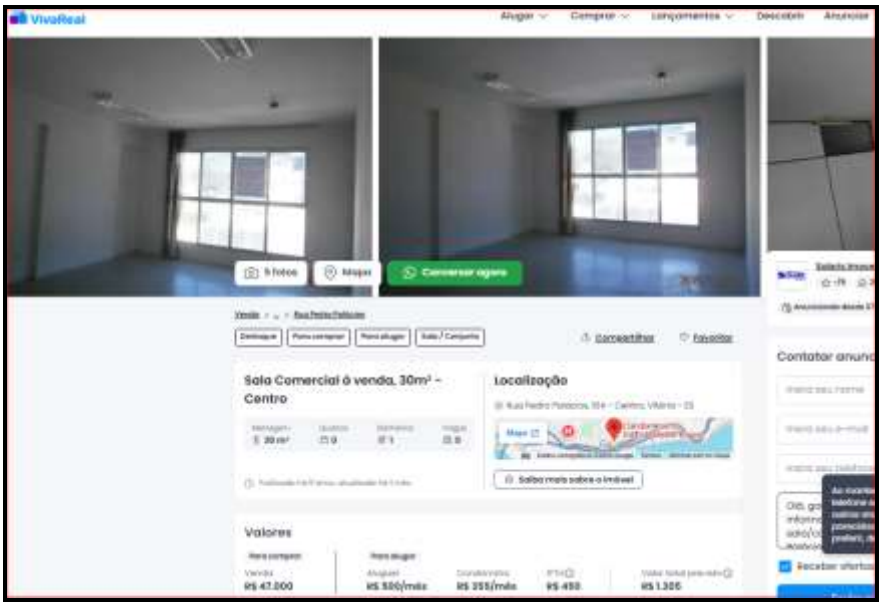
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 44,00 m², ofertado pelo valor de R$ 65.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.477,27/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



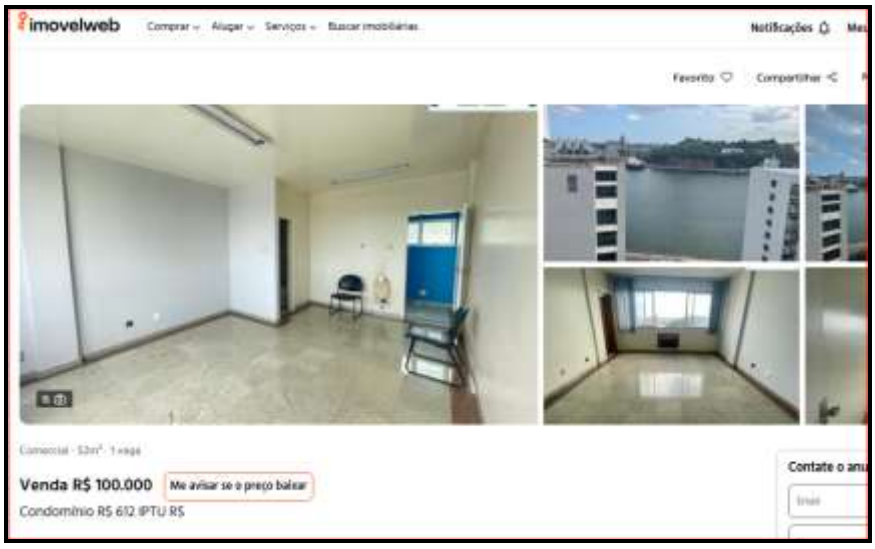
6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 150,00 m², ofertado pelo valor de R$ 365.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.433,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



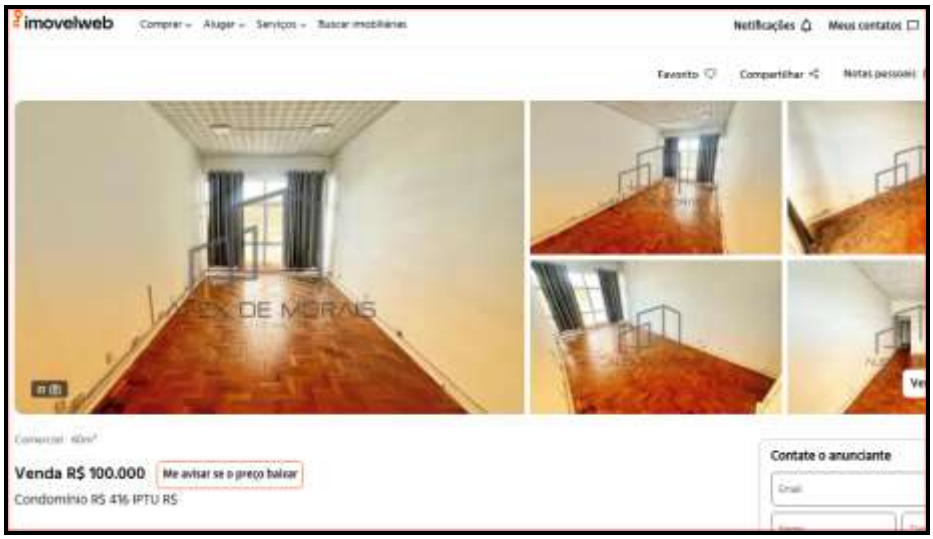
6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 30,00 m², ofertado pelo valor de R$ 47.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.566,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



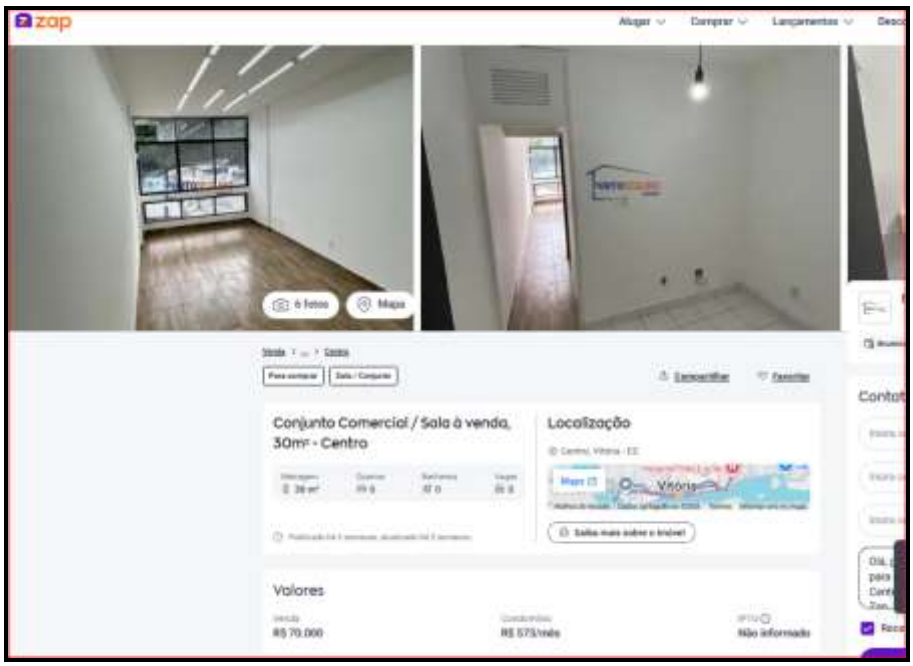
6.8 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 52,00 m², ofertado pelo valor de R$ 100.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.923,08/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.9 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 60,00 m², ofertado pelo valor de R$ 100.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.666,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.10 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 30,00 m², ofertado pelo valor de R$ 70.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 2.333,33/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	122	R$ 270.000,00	R$ 2.213,11
6.2	70	R$ 78.000,00	R$ 1.114,29
6.3	43	R$ 95.000,00	R$ 2.209,30
6.4	32	R$ 50.000,00	R$ 1.562,50
6.5	44	R$ 65.000,00	R$ 1.477,27
6.6	150	R$ 365.000,00	R$ 2.433,33
6.7	30	R$ 47.000,00	R$ 1.566,67
6.8	52	R$ 100.000,00	R$ 1.923,08
6.9	60	R$ 100.000,00	R$ 1.666,67
6.10	30	R$ 70.000,00	R$ 2.333,33
Valor Médio/m²			**R$ 1.849,96**

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) ÷ 10

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 1.849,96 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
6.8	52	R$ 100.000,00	R$ 1.923,08
6.9	60	R$ 100.000,00	R$ 1.666,67
Valor Médio/m²			**R$ 1.794,87**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 1.794,87/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$ 1.615,38/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$ 1.615,38 × 41,54m²
Valor do Imóvel = R$ 67.102,89

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$ 67.102,89 (sessenta e sete mil, cento e dois reais e oitenta e nove centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos 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 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, 07 de outubro de 2026.

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