CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5004400-96.2022.8.08.0035

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual, Municipal, RP, MA e Execuções Fiscais de Vila Velha/ES, nos autos do processo nº 5004400-96.2022.8.08.0035 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 residencial constituído pelo Apartamento nº 1002 do Edifício Vila Venetto, situado na Avenida Antônio Gil Veloso, nº 240, Praia da Costa, Vila Velha/ES, com Inscrição Municipal nº 01.01.029.0379.038.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 19 dias do mês de outubro de 2026, às 15h40min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Avenida Antônio Gil Vellozo, nº 240, apto nº 1.002, Edifício Vila Venetto, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°19'53.7"S 40°16'33.6"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação. O referido edifício não possui portaria física, sendo esta leiloeira atendida pela Srta. Thaís, atendente da empresa Tática Portaria Virtual. Após ciência do conteúdo do mandado, a mesma entrou em contato com a zeladora, que informou o ocorrido ao síndico, o Sr. Erijaldo Peixoto. Este, após também tomar ciência do mandado, autorizou a entrada, recebeu a solicitação de débitos condominiais e apresentou o referido imóvel.

Trata-se de imóvel localizado na cobertura, identificado pelo nº 1002, situado à esquerda de quem está de frente para o edifício. O imóvel se encontra fechado, sem uso e sem manutenção há cerca de 10 anos. Segundo informou o Sr. Erijaldo, o bem foi vendido pelo proprietário a um terceiro, que deu início a obras de reforma no apartamento, retirando todas as portas internas, o piso de toda a área, o rebaixamento em gesso, a fiação elétrica e os componentes hidráulicos. Foram removidos, ainda, as pinturas originais, a piscina, as louças dos banheiros e demais acessórios do imóvel. Em tempo informo de que não foi informada a quantidade de vagas de garagem.

Porém, durante esse procedimento e enquanto realizava a transferência de titularidade, o terceiro ficou ciente de impedimentos jurídicos que impediriam a posse total do bem. Diante de tais circunstâncias, o negócio foi desfeito e as obras no imóvel foram paralisadas. Durante este período de 10 anos de fechamento, o apartamento não recebeu qualquer tipo de manutenção ou prevenção para evitar o seu desgaste. Atualmente, o local não possui nenhuma proteção contra as intempéries do tempo, ficando exposto a chuvas, ventos e até mesmo à invasão de pombos, que hoje habitam o interior do imóvel.

Diante de tais informações, o referido imóvel foi caracterizado como bem em desuso, sendo que a sua depreciação será realizada com base nas informações coletadas no local e adequada de acordo com a tabela de Ross-Heidecke.

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 7951, Insc. Imobiliária nº 01.01.029.0379.038, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES, 17/10/2026, o qual indica área total do terreno referente a área de localização e construção do edifício é de 600,00m² e área construída do imóvel é de 315,32m².

Registro Fotográfico
































4.2.1 CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel constatado corresponde ao apartamento nº 1002, localizado na cobertura do Edifício Vila Venetto, situado à Avenida Antônio Gil Veloso, nº 240, Praia da Costa, Vila Velha/ES.

A unidade está situada à esquerda de quem se posiciona de frente para o edifício. Conforme verificado na diligência, o acesso ao apartamento ocorre por elevadores ou escadas, e a unidade é composta por 2 pavimentos sendo o primeiro onde se localizam os dormitórios, sejam eles; uma suíte, um quarto, um banheiro social, uma circulação, uma cozinha e uma sala de jantar/estar unificadas e uma escada em caracol para acesso ao pavimento superior onde se encontra a área de lazer, a referida área de lazer possui área construída para uso geral, um banheiro e três áreas externas não identificadas, que podem ser banheiro, ducha, sauna e área de maquinário da piscina.

O imóvel possui vista para o mar. Quanto às vagas de garagem não foi informado a quantidade de vagas e nem suas localizações.

Durante a vistoria, constatou-se que o apartamento se encontra sem uso e em obras paralisadas. Foram observadas a retirada das portas internas, dos pisos, do rebaixamento em gesso, da fiação elétrica, dos componentes hidráulicos, das louças e dos acessórios dos banheiros. Verificou-se, ainda, a ausência da piscina (*a mesma se encontra no pavimento porem foi desinstalada*) e das pinturas originais, além da exposição do imóvel às intempéries e da presença de pombos em seu interior.

Em relação às áreas comuns do edifício, foi possível observar o acesso aos elevadores e escadas, acesso a garagem e ao rol de entrada, o edifico possui portaria virtual.

A presente constatação limita-se às condições visíveis na data da diligência. Não foram realizados testes nas instalações elétricas e hidráulicas, nem avaliação

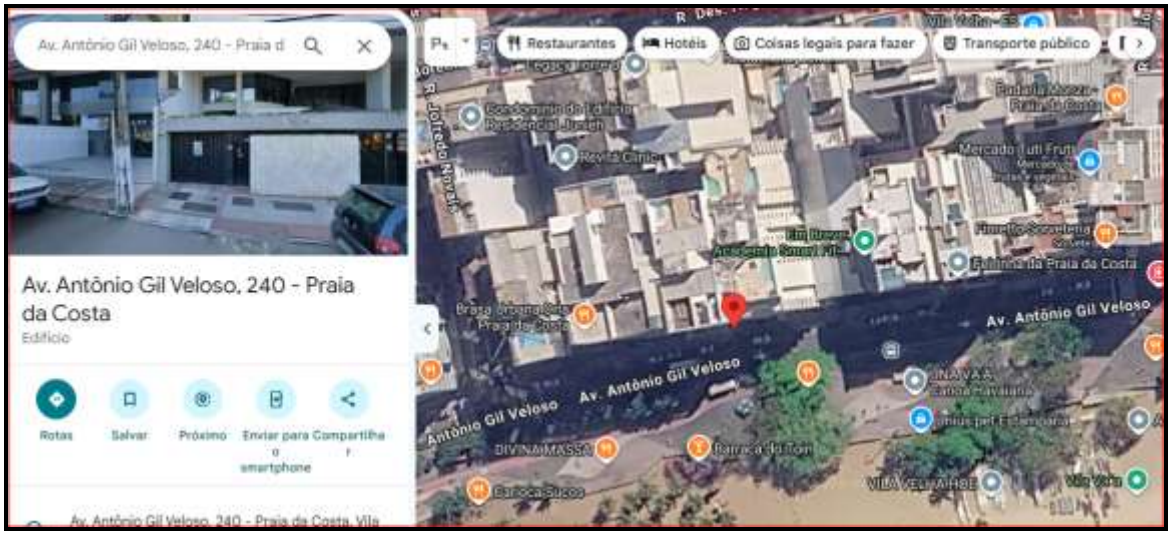
estrutural ou identificação de eventuais danos ocultos, cuja verificação dependerá de análise específica por profissional habilitado.

5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado uma área que se caracteriza-se por um perfil estritamente nobre, verticalizado e de altíssima valorização imobiliária, situando-se em frente à orla marítima e integrando um dos endereços residenciais mais desejados do Espírito Santo. O trecho apresenta um gabarito arquitetônico composto predominantemente por edifícios residenciais multifamiliares de alto padrão, dotados de portarias com segurança 24 horas e infraestruturas completas de lazer. No nível da rua, a via beneficia-se do calçadão da Praia da Costa, que conta com iluminação moderna, quiosques, ciclovia e espaços destinados ao lazer e às práticas esportivas ao ar livre. Além da vista panorâmica permanente para o mar, o imóvel está inserido em uma região com infraestrutura urbana impecável, dispondo de pavimentação asfáltica, saneamento e fácil acesso a uma vasta rede de serviços de excelência a poucos metros de distância, tais como restaurantes renomados, cafeterias, padarias de alto padrão, farmácias, academias, supermercados, faculdades e o Shopping Vila Velha, somados à proximidade estratégica do acesso à Terceira Ponte, facilitando a mobilidade até a capital, 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/UjLx9oHZ9NKo4NuN8



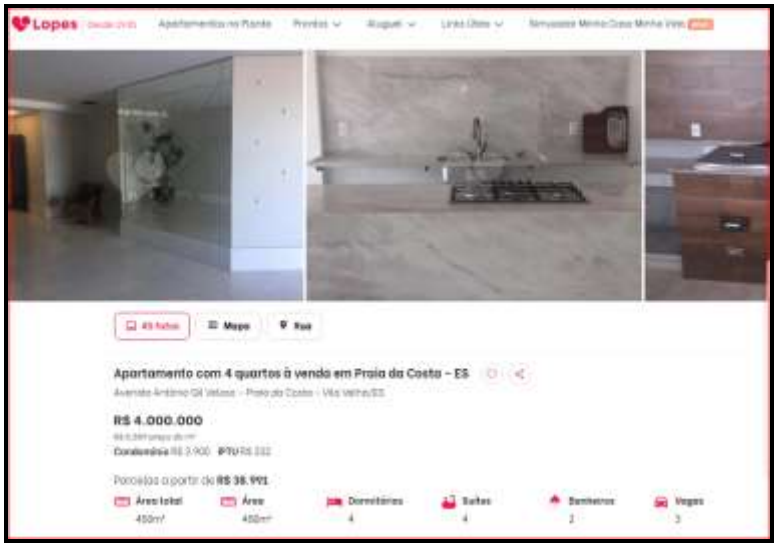
6. PESQUISA DE MERCADO

Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo imóveis com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região geoeconômica do imóvel objeto desta certidão.

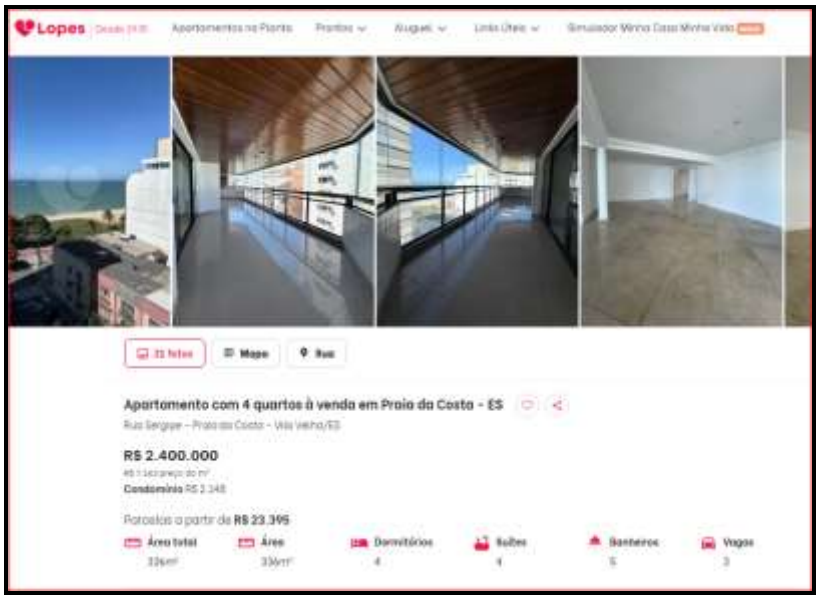
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

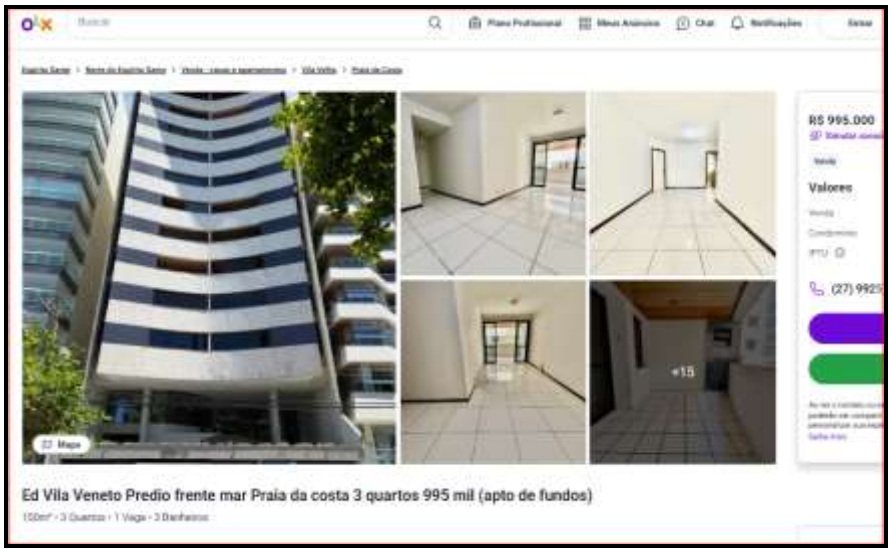
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R$ 4.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 8.888,89/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



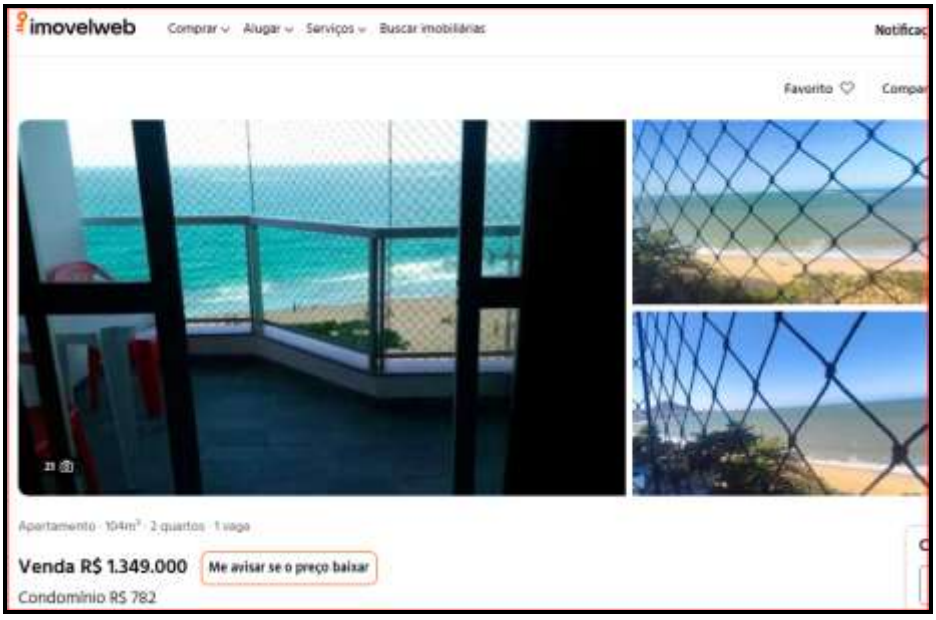
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 336,00 m², ofertado pelo valor de R$ 2.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 7.142,86/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



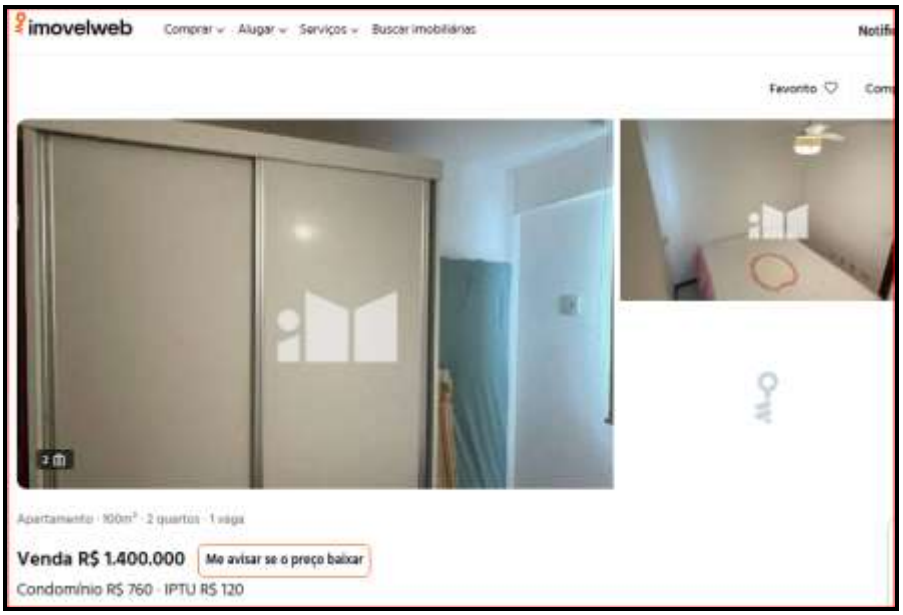
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 150,00 m², ofertado pelo valor de R$ 995.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 6.633,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



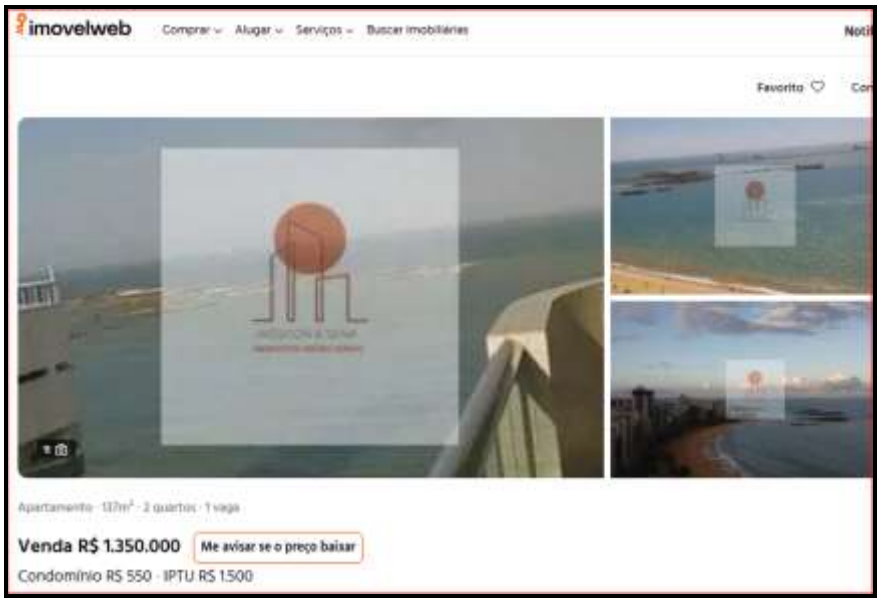
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 114,00 m², ofertado pelo valor de R$ 1.349.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 11.833,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



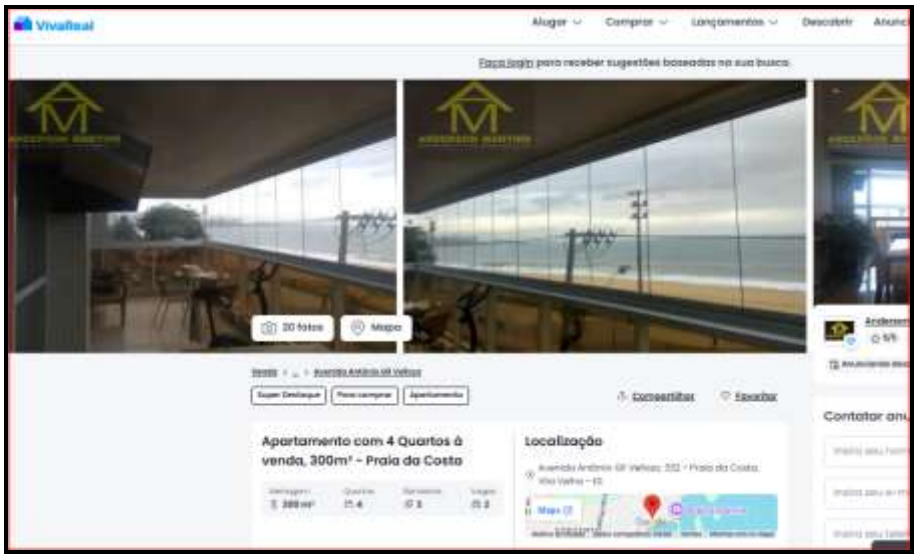
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 112,00 m², ofertado pelo valor de R$ 1.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 12.500,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



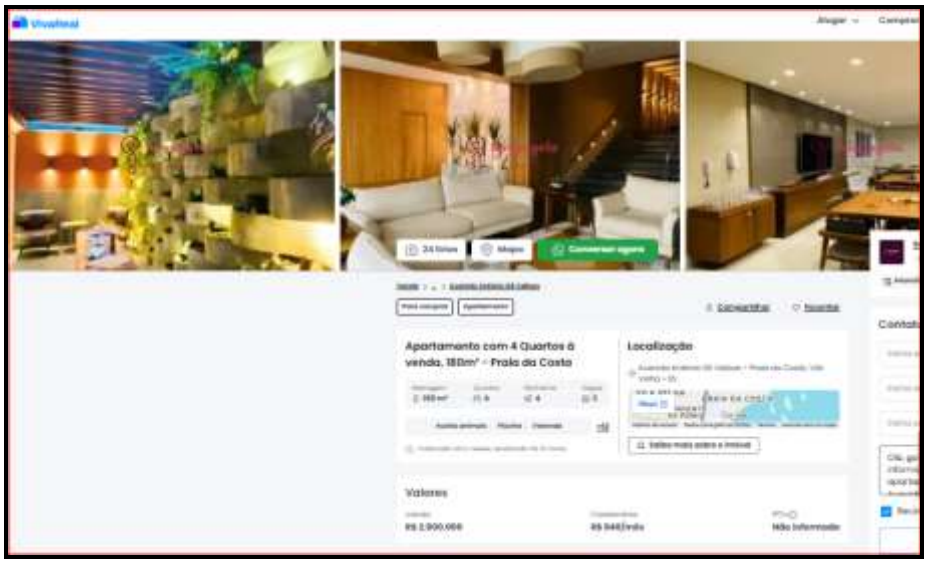
6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 137,00 m², ofertado pelo valor de R$ 1.350.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 9.854,01/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



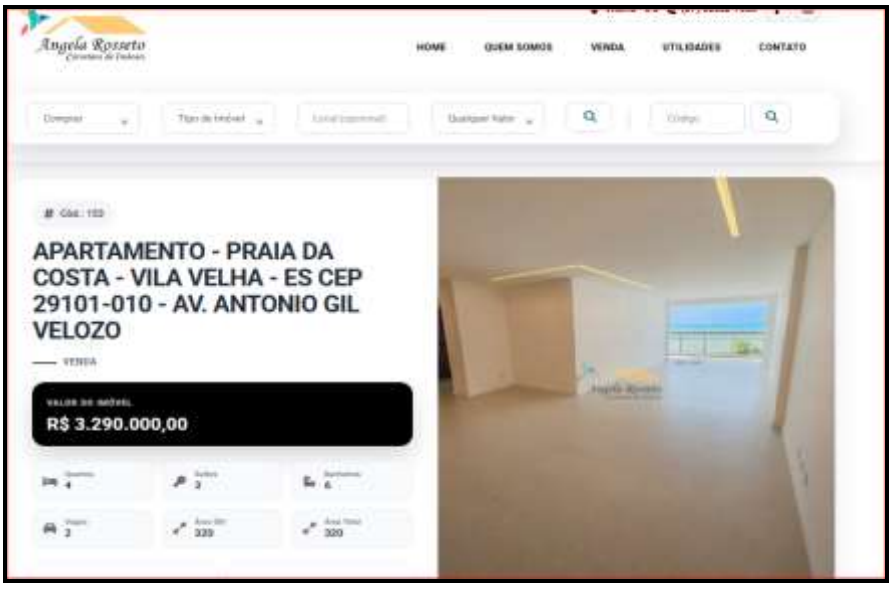
6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R$ 3.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 11.666,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



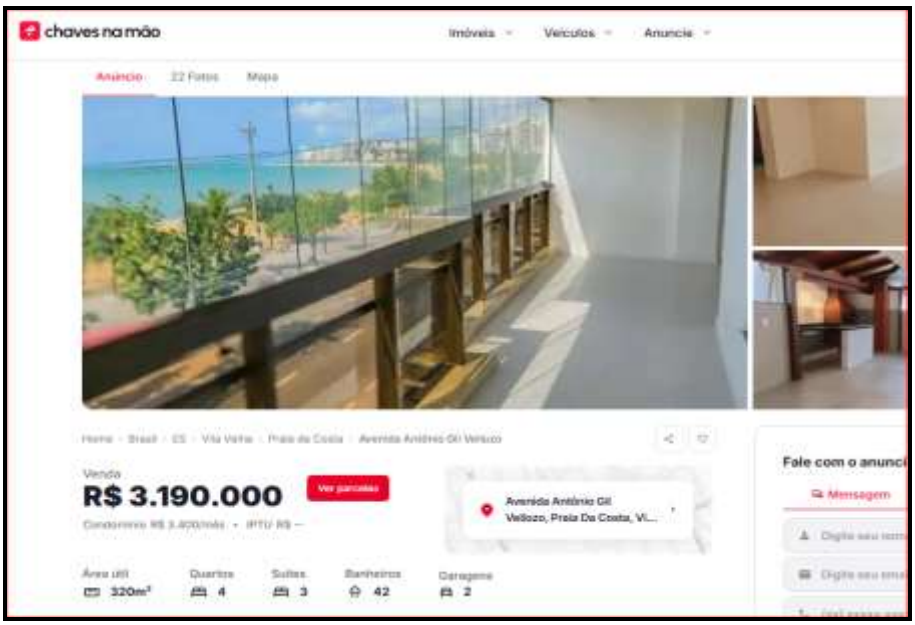
6.8 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 180,00 m², ofertado pelo valor de R$ 2.500.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 13.888,89/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.9 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 320,00 m², ofertado pelo valor de R$ 3.290.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 10.281,25/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.10 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 320,00 m², ofertado pelo valor de R$ 3.190.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 9.968,75/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	450	R$ 4.000.000,00	R$ 8.888,89
6.2	336	R$ 2.400.000,00	R$ 7.142,86
6.3	150	R$ 995.000,00	R$ 6.633,33
6.4	114	R$ 1.349.000,00	R$ 11.833,33
6.5	112	R$ 1.400.000,00	R$ 12.500,00
6.6	137	R$ 1.350.000,00	R$ 9.854,01
6.7	300	R$ 3.500.000,00	R$ 11.666,67
6.8	180	R$ 2.500.000,00	R$ 13.888,89
6.9	320	R$ 3.290.000,00	R$ 10.281,25
6.10	320	R$ 3.190.000,00	R$ 9.968,75
Valor Médio/m²			**R$ 10.265,80**

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$ 10.265,80 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
6.6	137	R$ 1.350.000,00	R$ 9.854,01
6.9	320	R$ 3.290.000,00	R$ 10.281,25
6.10	320	R$ 3.190.000,00	R$ 9.968,75
Valor Médio/m²			**R$ 10.034,67**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 10.034,67/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.

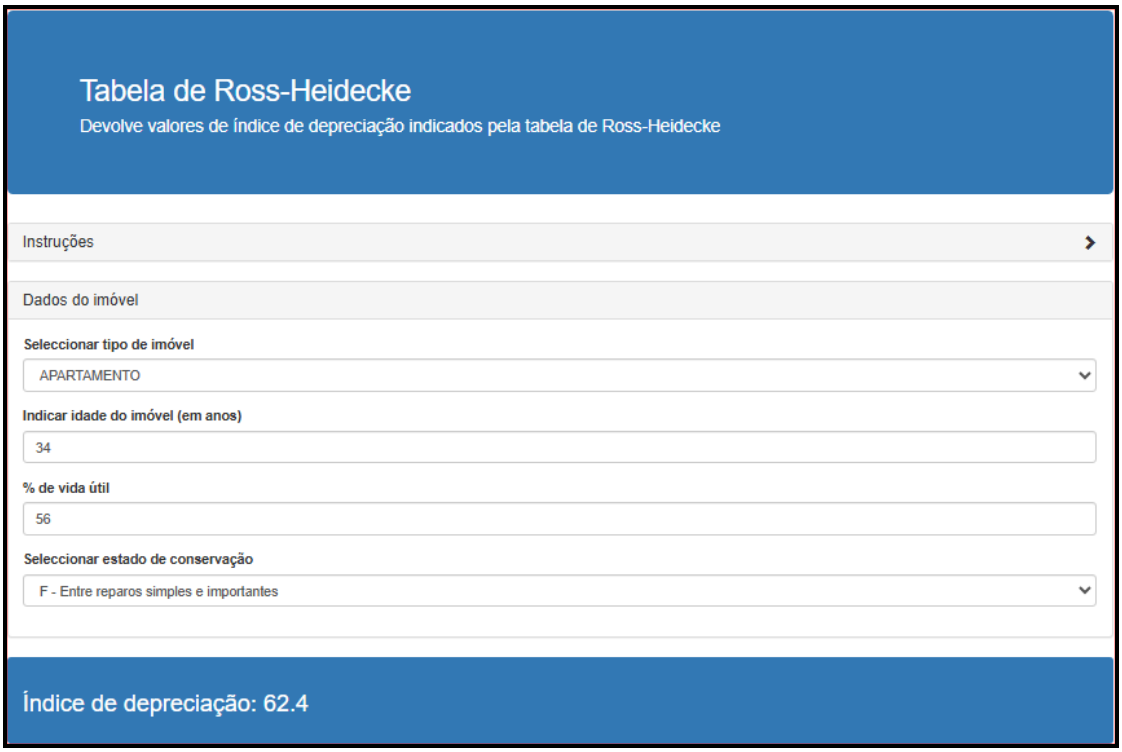
Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 9.031,20/m².**

7.3. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação da edificação existente, 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 da edificação constatada 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, aplicável a edificação existente no imóvel avaliando:



7.4. 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 Residencial - Apartamento:

R$ 9.031,20 – 62,40% = R$ 3.395,73/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.

7.5. 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$ 3.395,73 × 315,32m² (*área informada no BCI*)
Valor do Imóvel = R$ 1.070.741,58

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$ 1.070.741,58 (um milhão, setenta mil setecentos e quarenta e um reais e cinquenta e oito centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 1.071.000,00 (um milhão e setenta e um 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 22 (vinte e duas) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 19 de outubro de 2026.

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