CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5000894-92.2015.8.08.0024

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública Privativa de Execuções Fiscais Municipais de Vitória/ES, nos autos do processo nº 5000894-92.2015.8.08.0024 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: Loja 03 localizada no Pavimento Térreo do Bloco B do Edifício MARECHAL RONDON, situado na Av. César Hilal, n° 1.405, Vitória/ES, possuindo um salão e um banheiro, com área real de 403,43m² (quatrocentos e três vírgula quarenta e três metros quadrados) e a respectiva fração ideal de 0,01081 do terreno de marinha formado por três áreas com as seguintes dimensões e confrontações: direito de ocupação do terreno com a área de 1.200,00m², medindo de frente 14,00m para a Avenida Cesar Hilal; fundos 14,00m para quem de direito; lado direito 99,50m para Gentil Bortolon e Domingos Bortolon; lado esquerdo por três segmentos retos respectivamente de 18,00m, 21,00m e 77,90m, confrontando-se com terrenos aforados de quem de direito; direito de ocupação do terreno com a área 3.600,22m², medindo de frente 39,20m para a Avenida Cesar Hilal; fundos por dois segmentos retos de 21,00m e 19,80m; lado direito 82,25m para Ivo Ribeiro

Branco; lado esquerdo 95,00m para Elias Saade; e domínio útil do terreno com a área de 359,94m2, medindo de frente 6,00m para a Avenida Cesar Hilal; fundos 28,80m com terreno em ocupação de quem de direito; lado esquerdo mede 33,60m para terreno dos sucessores de Demócrito Rodrigues de Freitas; lado direito mede 18,00m confrontando-se com quem de direito. Imóvel matriculado sob o nº 52.337 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada ao 01 dia do mês de outubro de 2026, às 14h10min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Avenida César Hilal, nº 1.405, Loja nº 03, Bloco "B", Edifício Marechal Rondon, bairro Santa Lucia, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°18'37.0"S 40°17'51.1"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação e foi recebida pelo síndico, Sr. Eduardo Fontenelli. Após tomar ciência do conteúdo do mandado, ele informou os dados do advogado do condomínio para o envio das solicitações de débitos condominiais: e-mail ricardo@dutrasiqueira.adv.br e celular de contato (27) 98128-6951. O mesmo indicou a localização do imóvel penhorado, que no momento se encontra fechado e sem uso há cerca de 15 anos. Foi realizado o registro fotográfico externo do imóvel.

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 na matricula imobiliária 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.

Para fins de registro nesta reavaliação, seguem informações constantes no referido Espelho Cadastral nº 2-7082673, Insc. Imobiliária nº 05.04.006.1499.003, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 08/10/2026, o qual indica área total do terreno de 5.458,58m² e área construída de 431,52m², com área fracionada de 107,59m². Para base da reavaliação do imóvel foram consideradas as áreas informadas na matricula imobiliária.

Registro Fotográfico













5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado uma área caracterizada por ser mista e altamente adensada do bairro Santa Lúcia, estruturada ao longo do corredor comercial e de mobilidade da Avenida Cezar Hilal, em Vitória - ES.

O entorno destaca-se por sua infraestrutura urbana consolidada e localização estratégica, fazendo limite e conexão rápida com eixos de grande relevância como a Enseada do Suá, a Praia do Canto e a Avenida Nossa Senhora da Penha. A avenida apresenta fluxo contínuo de veículos e transporte coletivo, funcionando como uma das principais artérias de deslocamento da capital capixaba.

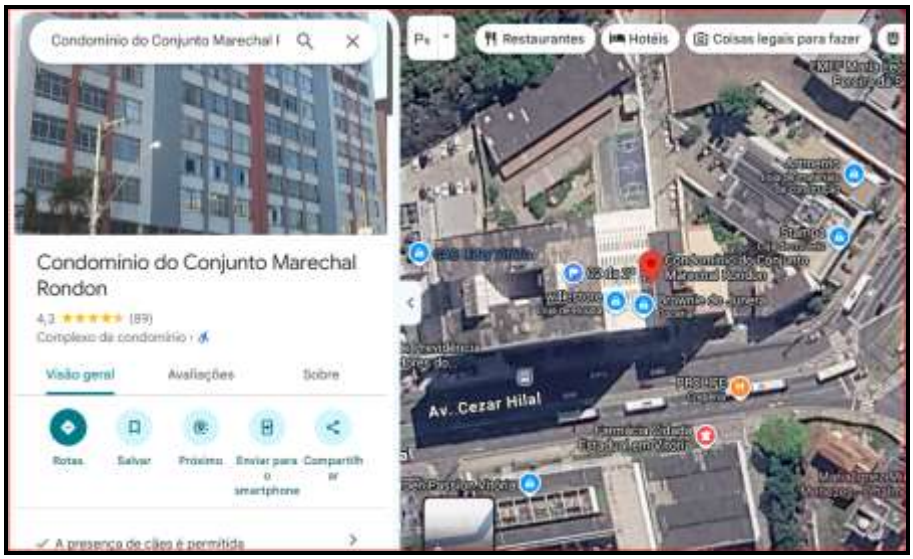
Predomina na região um perfil funcional de uso misto, integrando edifícios residenciais verticais e forte dinamismo de comércio e serviços no térreo. Nas

imediações diretas, o pedestre e motorista contam com facilidades de saúde pública e privada (como farmácias estaduais e clínicas médicas), estabelecimentos gastronômicos (docerias, lanchonetes e restaurantes), comércio variado (móveis, decoração, lojas de vestuário e materiais de construção), além de serviços veiculares, agências bancárias e instituições de ensino.

A infraestrutura do bairro conta com vias asfaltadas, canteiros centrais arborizados, calçadão para circulação, rede de serviços públicos bem estabelecida e alta oferta de transporte e acesso rodoviário. Devido ao adensamento, escassez de terrenos e à proximidade com o polo financeiro e corporativo de Vitória, o entorno de Santa Lúcia vive um processo contínuo de verticalização e valorização imobiliária.

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/P8rxceRnbjp6qsKW9



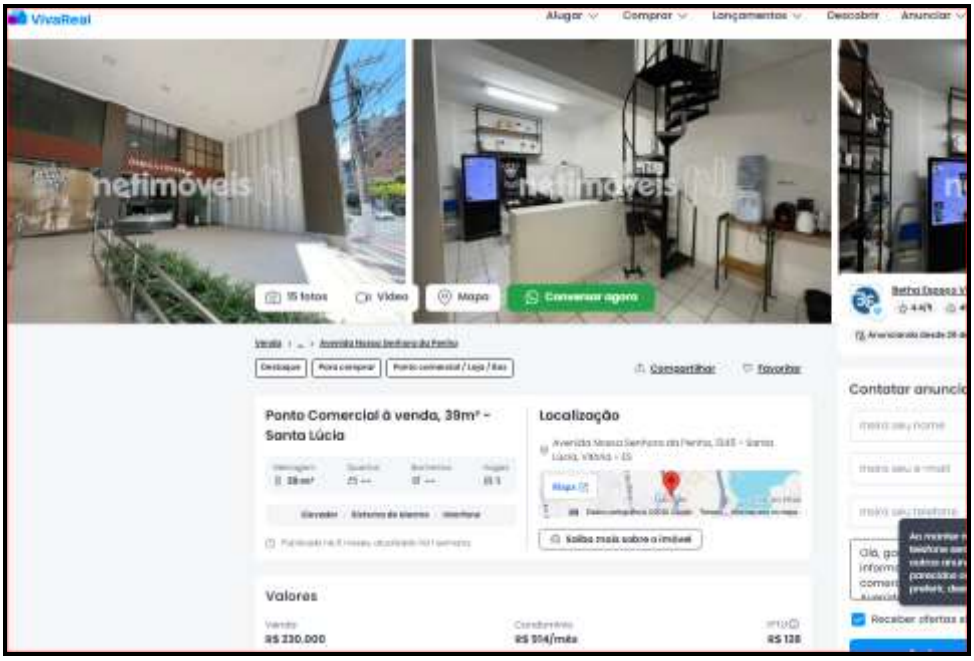
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

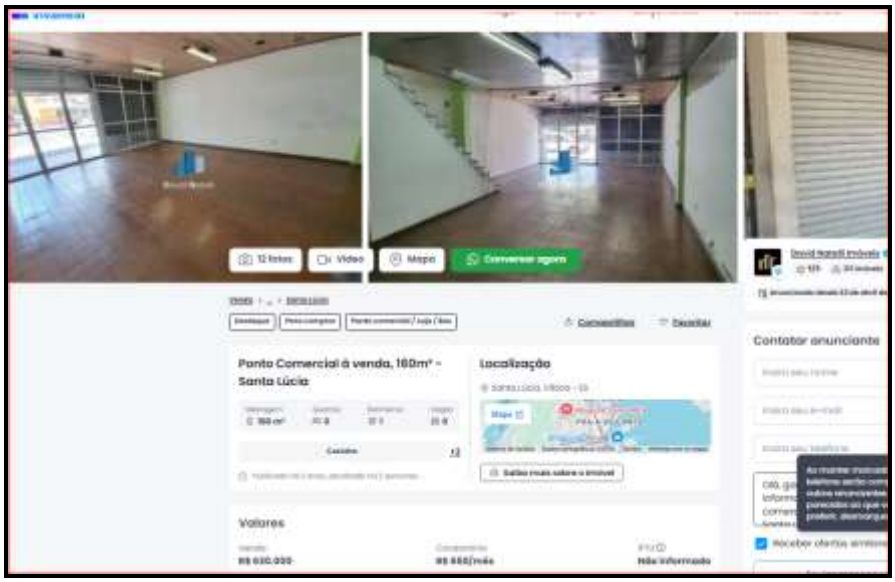
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

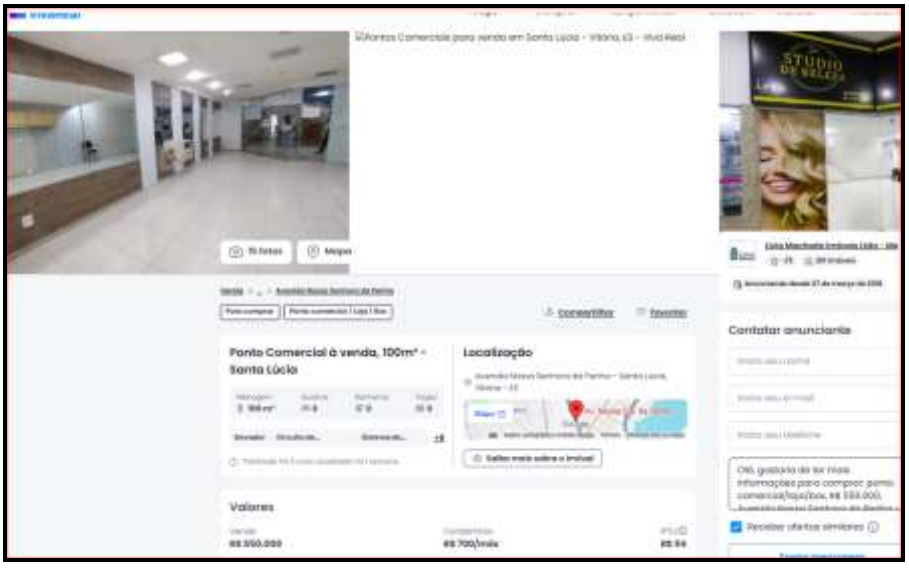
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 39,00 m², ofertado pelo valor de R$ 230.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.897,44/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



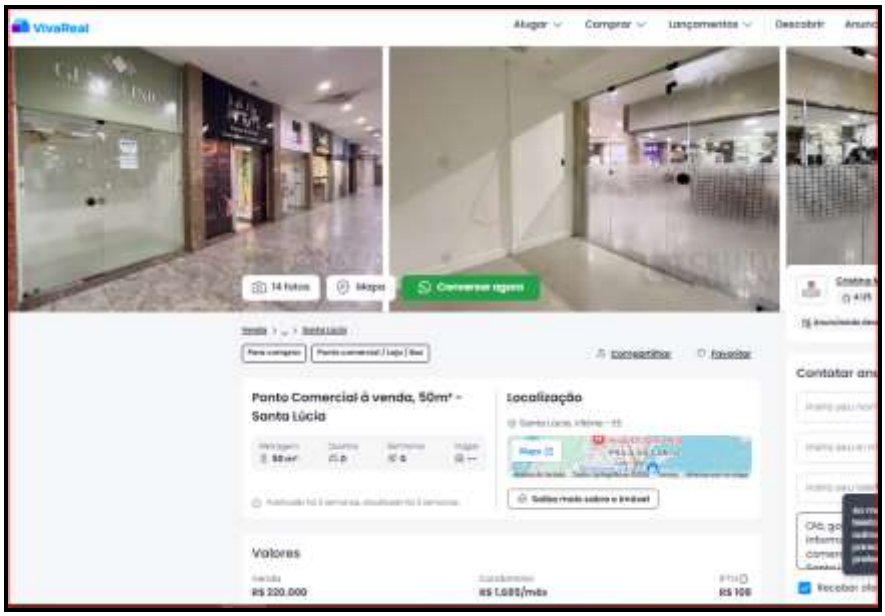
6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 160,00 m², ofertado pelo valor de R$ 630.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 3.937,50/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



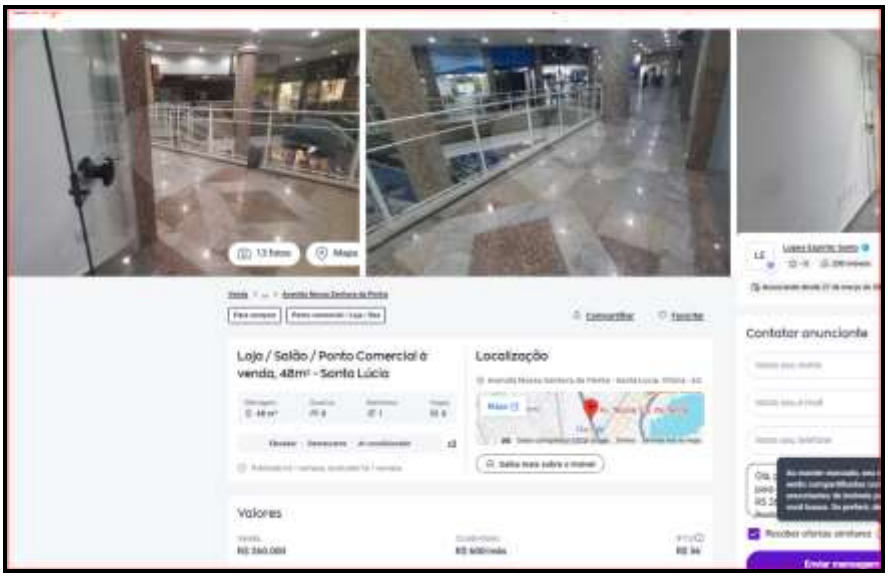
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 100,00 m², ofertado pelo valor de R$ 550.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.500,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



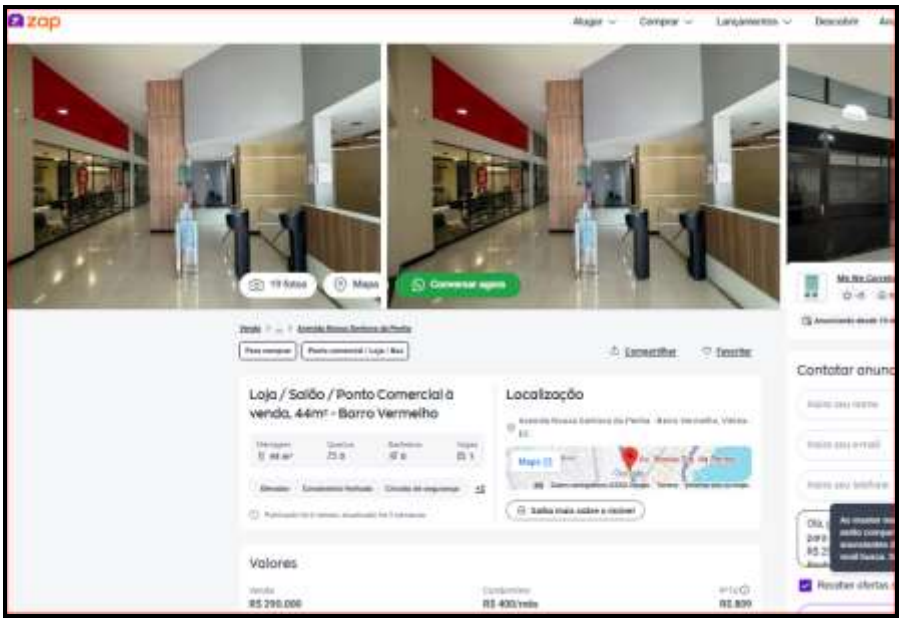
6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 50,00 m², ofertado pelo valor de R$ 220.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 4.400,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



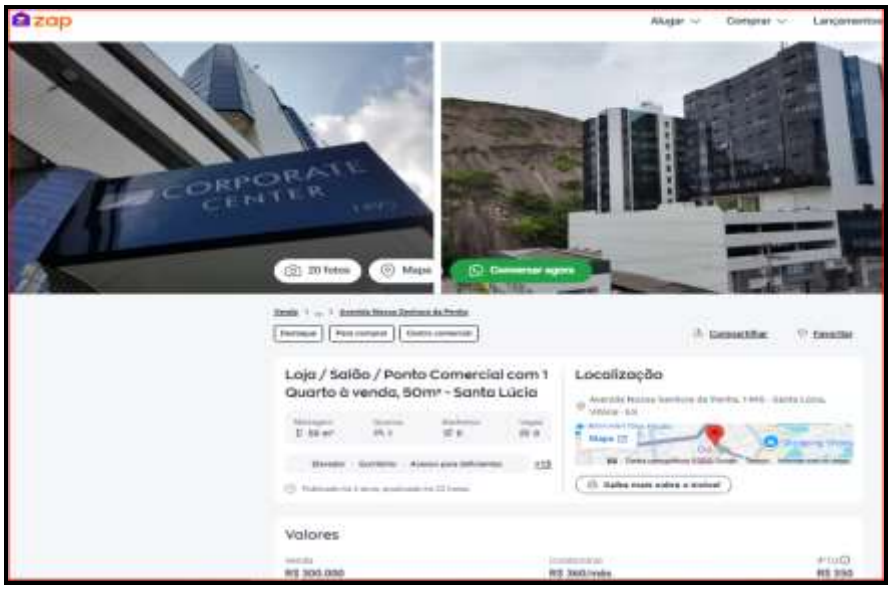
6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 48,00 m², ofertado pelo valor de R$ 260.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 5.416,67/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



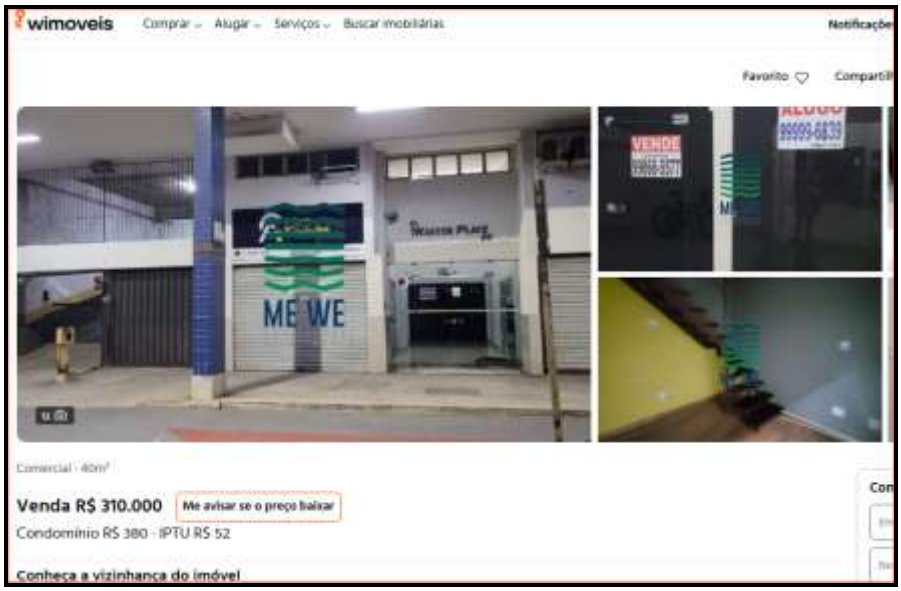
6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 44,00 m², ofertado pelo valor de R$ 290.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 6.590,91/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



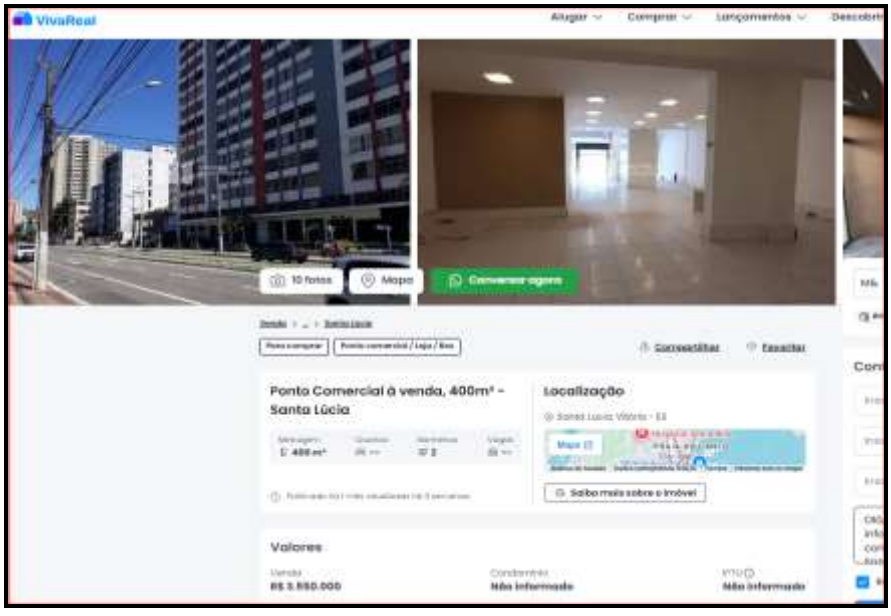
6.7 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 50,00 m², ofertado pelo valor de R$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 6.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



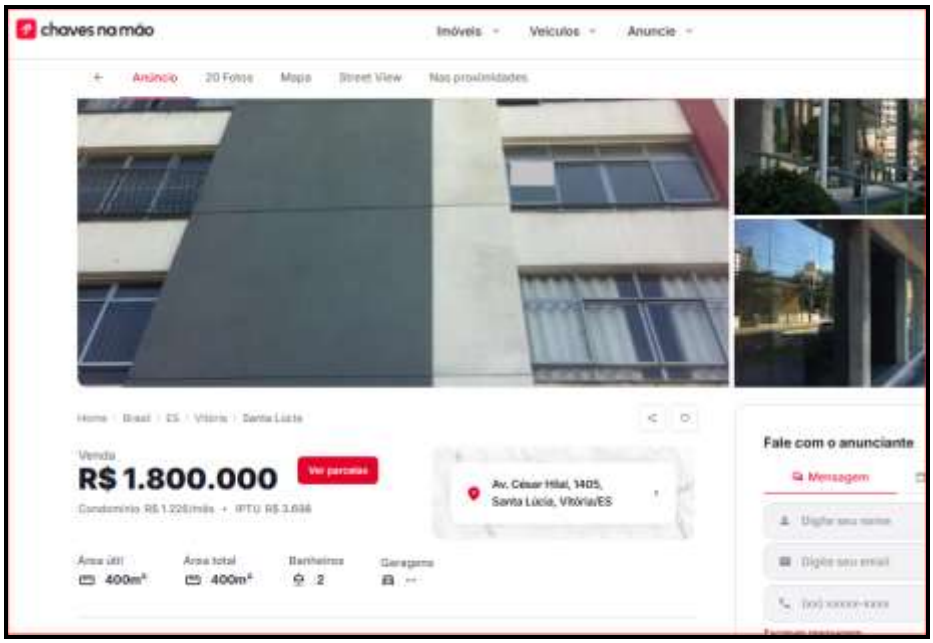
6.8 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 40,00 m², ofertado pelo valor de R$ 310.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 7.750,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.9 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 400,00 m², ofertado pelo valor de R$ 3.550.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 8.875,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.10 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 400,00 m², ofertado pelo valor de R$ 1.800.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 4.500,00/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	39	R$ 230.000,00	R$ 5.897,44
6.2	160	R$ 630.000,00	R$ 3.937,50
6.3	100	R$ 550.000,00	R$ 5.500,00
6.4	50	R$ 220.000,00	R$ 4.400,00
6.5	48	R$ 260.000,00	R$ 5.416,67
6.6	44	R$ 290.000,00	R$ 6.590,91
6.7	50	R$ 300.000,00	R$ 6.000,00
6.8	40	R$ 310.000,00	R$ 7.750,00
6.9	400	R$ 3.550.000,00	R$ 8.875,00
6.10	400	R$ 1.800.000,00	R$ 4.500,00
Valor Médio/m²			**R$ 5.886,75**

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$ 5.886,75 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
6.1	39	R$ 230.000,00	R$ 5.897,44
6.3	100	R$ 550.000,00	R$ 5.500,00
6.5	48	R$ 260.000,00	R$ 5.416,67
6.7	50	R$ 300.000,00	R$ 6.000,00
Valor Médio/m²			**R$ 5.703,53**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 5.703,53/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$ 5.133,18/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$ 5.133,18 × 403,43m²
Valor do Imóvel = R$ 2.070.878,81

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$ 2.070.878,81 (dois milhões, setenta mil,

oitocentos e setenta e oito reais e oitenta e um centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 2.071.000,00 (dois milhões 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 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, 08 de outubro de 2026.

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