CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5000969-97.2016.8.08.0024

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 5000969-97.2016.8.08.0024 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.

Lote nº 06, da Quadra RU-21, com a área de 784,00m² e perímetro de 116,00m, constituído pelos lotes 06 e 07, da Quadra RU-21, situado na Av. Américo Buaiz, n° 83, Enseada da Praia do Suá, nesta Capital, confrontando-se pela frente com a Rua Ary Siqueira, medindo um segmento de 14,00m, um de 4,00m e outro de 13,00m; lado direito com a Área Verde, medindo 26,00m; fundos com os lotes nº 04 e 05, onde mede 28,00m; e lado esquerdo com o lote nº 08, medindo 30,00m. Inscrição municipal nº 2-6257364, inscrição imobiliária nº 05.03.030.0076.001. Terreno acrescido de Marinha. Imóvel matriculado sob o n° 40.210 no Cartório de Registro de Imóveis de Vitória/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada ao 01 dia do mês de outubro de 2026, às

13h30min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à rua Ari Siqueira, nº 831, bairro Enseada do Suá, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°18'27.5"S 40°17'31.4"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, se trata de imóvel sem benfeitorias, localizado em via pavimentada e sem saída, imóvel murado e fechado, foi realizado o registro fotográfico externo do mesmo.

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 e também na matricula imobiliária. O espelho cadastral forneceu os dados referentes 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 e confirmação da área do imóvel, ressaltando que a área construída informada já não mais existe. 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 2-6257364, Insc.

Imobiliária nº 05.03.030.0076.001, 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 784,00m² e área construída de 162,00m², com área fracionada de 784,00m².

Registro Fotográfico








5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel situa-se em uma das regiões corporativas, financeiras e institucionais mais valorizadas da capital capixaba. O entorno imediato caracteriza-

se por uma ocupação urbana de alto padrão, combinando modernos edifícios comerciais de arquitetura contemporânea, sedes de importantes órgãos públicos estaduais e federais (como o Tribunal de Justiça do ES, Ministério Público e Assembleia Legislativa) e empreendimentos residenciais de luxo. A localidade conta com infraestrutura urbanística completa, vias pavimentadas de alto fluxo, excelente conectividade viária com acesso direto à Terceira Ponte e às Avenidas Nossa Senhora dos Navegantes e Américo Buaiz, além de proximidade com o Shopping Vitória, a Praça do Papa e a orla da Baía de Vitória, consolidando o local como um vetor estratégico de elevada valorização imobiliária, densidade de serviços e forte dinamismo econômico.

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/4uUAioSao8kL21LU9



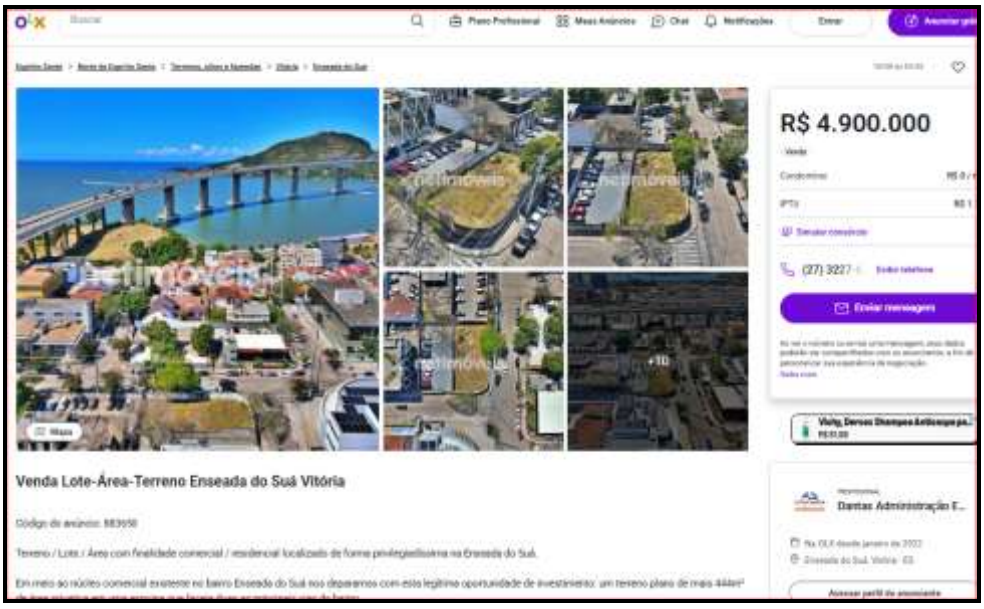
6. PESQUISA DE MERCADO

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.

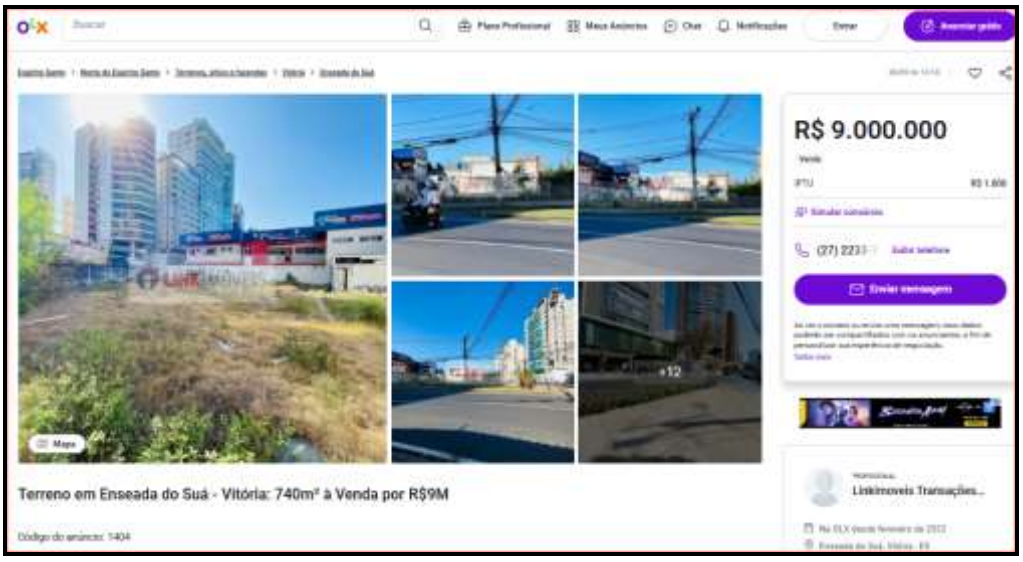
As amostras coletadas referem-se a ofertas públicas, utilizadas como parâmetro de referência, não representando, necessariamente, valores finais de transação, tendo sido consideradas para fins comparativos, em consonância com os critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653 – 2.

6.1 Amostra de Mercado

6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 444,00 m², ofertado pelo valor de R$ 4.900.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 11.036,04/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 740,00 m², ofertado pelo valor de R$ 9.000.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 12.162,16/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 440,00 m², ofertado pelo valor de R$ 4.400.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 10.000,00/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	444	R$ 4.900.000,00	R$ 11.036,04
6.2	740	R$ 9.000.000,00	R$ 12.162,16
6.3	440	R$ 4.400.000,00	R$ 10.000,00
Valor Médio/m²			**R$ 11.066,07**

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$ 11.066,07 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	444	R$ 4.900.000,00	R$ 11.036,04
6.2	740	R$ 9.000.000,00	R$ 12.162,16
6.3	440	R$ 4.400.000,00	R$ 10.000,00
Valor Médio/m²			**R$ 11.066,07**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 11.066,07/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$ 9.959,46/m².**

7.3 Baixo número de amostras comparáveis

Na pesquisa de mercado realizada para o imóvel localizado no Bairro Enseada do Suá, foram identificadas poucas amostras comparáveis disponíveis para venda.

Tal limitação decorre das características específicas do bem, especialmente por se tratar de imóvel livre de benfeitorias inserido em área de ocupação consolidada, com padrão construtivo predominantemente alto e baixa disponibilidade imobiliária, onde há reduzida oferta de ativos semelhantes no mercado.

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. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel constatado possui localização privilegiada, apresentando elevado potencial de valorização, uma vez que detém extensa área disponível próxima a uma das principais vias de acesso do município de Vitória, situando-se próximo a estabelecimentos comerciais de grande porte e intenso fluxo.

Em razão dessa condição diferenciada, e considerando que o imóvel avaliado se mostra superior, sob o aspecto locacional, aos imóveis utilizados como amostra de mercado, entende esta Leiloeira Oficial pela necessidade de aplicação de fator específico de valorização, no percentual de 15%, de modo a refletir adequadamente

sua posição estratégica e atratividade mercadológica.

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em **R$ 11.453,38.**

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$ 11.453,38 × 784,00m²
Valor do Imóvel = R$ 8.979.449,92

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$ 8.979.449,92 (oito milhões, novecentos e

setenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos).

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

Valor médio estimado: R$ 8.980.000,00 (oito milhões oitocentos e noventa 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 13 (treze) 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