CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA

PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5000179-74.2020.8.08.0024

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 5000179-74.2020.8.08.0024 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 – 3, 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.

Um imóvel constituído por uma casa em terreno de marinha, situado à Av. Vitoria, térrea, coberta de telhas tipo francesas, paredes de tijolos, lajes de cimento concretado, com duas salas, dois quartos, banheiro completo, copa, cozinha, quarto e dependências de empregada, varanda na frente e varandinha nos fundos, edificado em terreno de marinha com a área de 495,00m², confrontando-se pela frente, face sul, com a Av. Vitória, por onde mede 15,00m; aos fundos, face norte, com terreno alodial medindo 15,00m; pelo lado oeste com Dona Maria José Soares medindo 30,00m; e a leste com quem de direito medindo 33,00m. Imóvel matriculado sob o nº 5.004 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória/ES. Inscrição Municipal nº 2-4019431 e Inscrição Imobiliária nº 03.04.047.0113.001.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 12 dias do mês de setembro de 2026, às 9h10min, no município de Vitória/ES, no imóvel situado à Avenida Vitória, nº 3.117, bairro Gurigica, com localização geográfica aproximada nas coordenadas 20°18’36.4”S 40°18’20.0”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 imóvel se encontra fechado e sem uso, no momento da diligencia haviam 2 funcionários contratos pela executada recolocando porta e janelas apara evitar a invasão do imóvel. O bem se encontra em ruim 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 na matricula imobiliária do imóvel no que se refere a área do terreno. O espelho cadastral forneceu os dados referentes à área total construída.

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 das áreas do imóvel.

Dessa forma, a utilização do espelho cadastral foi imprescindível para a determinação da área construída do imóvel.

Para fins de registro nesta reavaliação, informa-se que foram utilizadas as informações constantes referentes a área construída descritas no referido Espelho Cadastral nº 2-4019431, Insc. Imobiliária nº 03.04.047.0113.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Vitória/ES, 13/10/2026, o qual indica área total construída de 330,07m².

Reforçando que para base de avaliação do terreno foram consideradas as medidas fornecidas pela matricula imobiliária.

Registro Fotográfico



























5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

O imóvel encontra-se localizado na transição entre os bairros Gurigica, Consolação e Bento Ferreira, apresenta um entorno predominantemente comercial e de grande fluxo urbano.

A Avenida Vitória é uma das principais vias arteriais da capital capixaba. A região imediata do número 3.117 abriga comércios variados, lojas de suprimentos, iluminação/móveis, oficinas, prestadores de serviços e estabelecimentos voltados ao setor automotivo e de material de construção.

Por estar situado em uma via de grande fluxo, o imóvel conta com excelente oferta de transporte público. Diversas linhas do sistema Transcol e municipais

trafegam pelo corredor, conectando o local diretamente ao Centro de Vitória, à Enseada do Suá, à Ilha de Santa Maria e aos municípios vizinhos (Vila Velha, Cariacica e Serra).

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/aJXo56fXbcpA7vC79



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

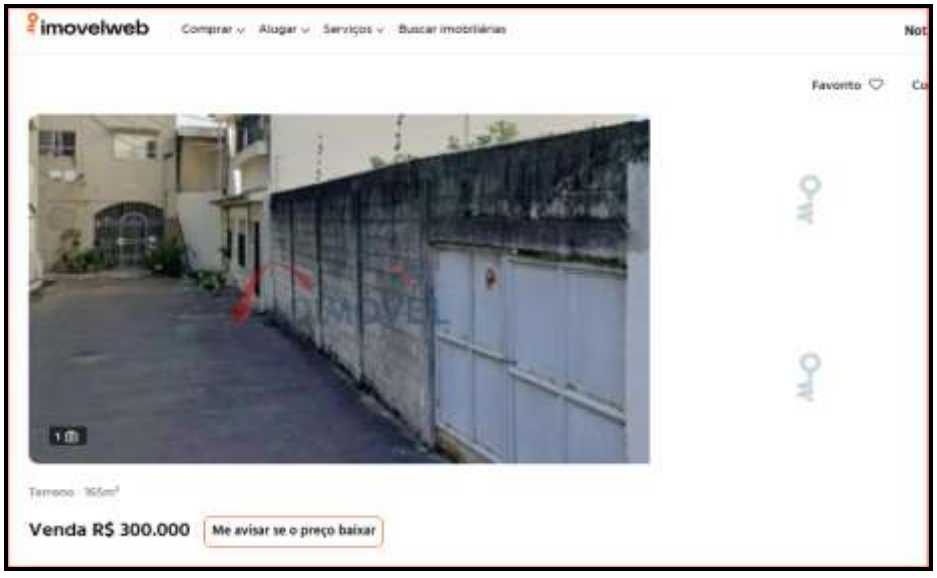
6.1 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 641,00 m², ofertado pelo valor de R$ 600.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 936,04/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 215,00 m², ofertado pelo valor de R$ 800.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 3.720,93/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 165,00 m², ofertado pelo valor de R$ 300.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 1.818,18/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R$ 380.000,00, correspondente ao valor unitário de R$ 844,44/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	641	R$ 600.000,00	R$ 936,04
6.2	215	R$ 800.000,00	R$ 3.720,93
6.3	165	R$ 300.000,00	R$ 1.818,18
6.4	450	R$ 380.000,00	R$ 844,44
Valor Médio/m²			**R$ 1.829,90**

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) ÷ 4

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R$ 1.829,90 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
6.3	165	R$ 300.000,00	R$ 1.818,18
Valor Médio/m²			**R$ 1.818,18**

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R$ 1.818,18/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$ 1.636,36/m².**

7.3. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel constatado possui localização privilegiada, apresentando elevado potencial de valorização, uma vez que detém testada diretamente voltada para uma das principais vias do município de Vitória, situando-se em frente 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 20%, 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$ 1.963,63.**

7.4. Valor Final do Terreno

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$ 1.963,63 × 495,00m²
Valor do Imóvel = R$ 971.996,85

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$ 3.012,98/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

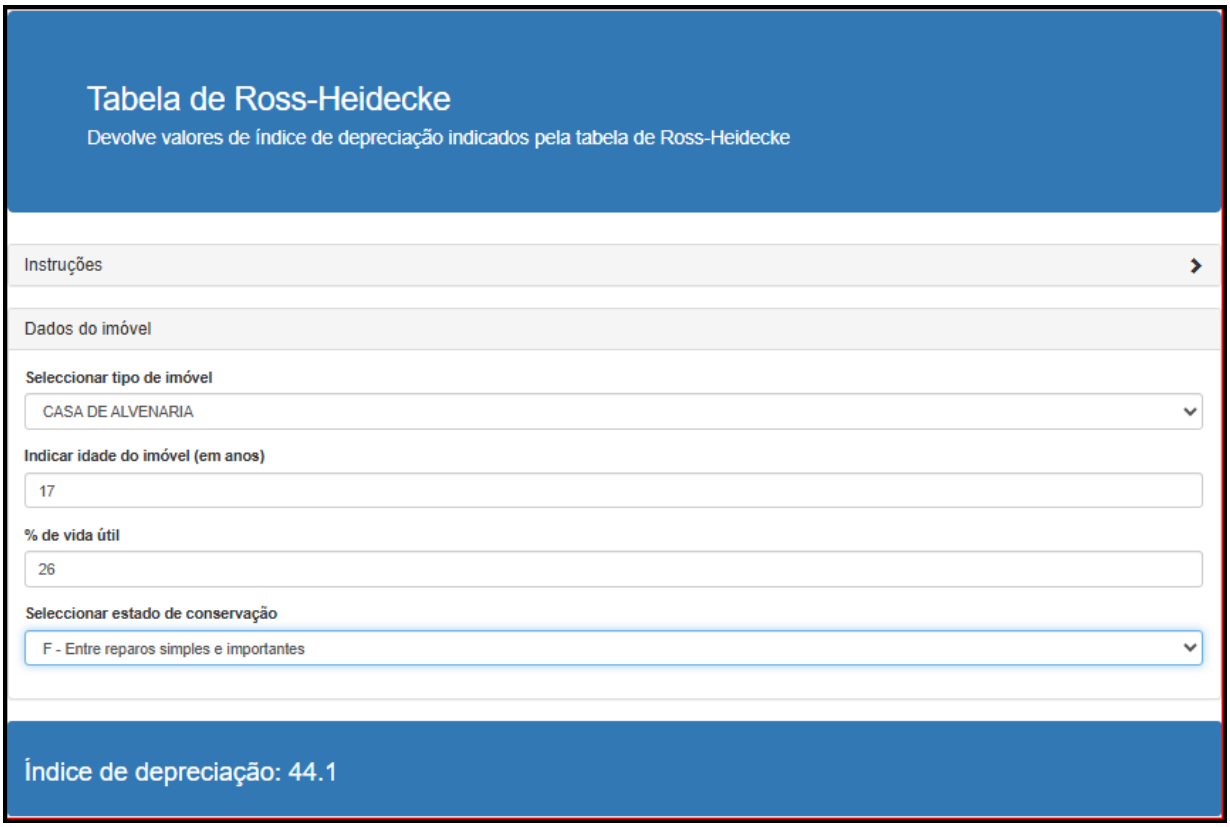
Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar

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 residencial:



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 residencial:

R$ 3.012,98 – 44,10% = R$ 1.684,26/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$ 1.684,26 × 330,07m²

Valor do Imóvel = R$ 555.923,70

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

Valor da área de terreno: R$ 971.996,85

Valor das benfeitorias: R$ 555.923,70

Valor final apurado do imóvel: R$ 1.527.920,55 (um milhão quinhentos e vinte e sete mil

novecentos e vinte reais e cinquenta e cinco centavos)

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

Valor médio estimado: R$ 1.530.000,00 (um milhão quinhentos e trinta mil reais)

10. ENCERRAMENTO

Requer-se, ainda, a juntada aos autos da matrícula imobiliária atualizada correspondente 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 19 (dezenove) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 14 de outubro de 2026.

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