

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiação TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0011327-80.2017.4.02.5002



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0011327-80.2017.4.02.5002 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.

Item 09) Lote nº. 09 da quadra 11, com área de 448,00m² (quatrocentos e quarenta e oito metros), situado no loteamento denominado Balneário Carapebus, em Carapebus, Distrito de Carapina, Serra/ES, limitando se pela frente com a Avenida Carapebus, medindo 13,00 metros, pelos fundos com o lote 08, medindo 13,50 metros pela lateral direita com o lote 07, medindo 32,60 metros e pela lateral esquerda com área reservada, medindo 36,40 metros. Imóvel matriculado sob nº. 7.070 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Serra/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 15 dias do mês de julho de 2026, às 12h50min, no município de Serra/ES, no imóvel situado à Avenida Beira Mar, nº 1.854, bairro Balneário de Carapebus, com localização geográfica aproximada da quadra nas coordenadas 20°13'25.6"S 40°12'19.0"W, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, se trata de terreno sem benfeitorias, localizados em via pavimentada e próximo a praia de Carapebus. Foi realizado o registro fotográfico do referido 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 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 Insc. Imobiliária nº 005.1.142.0235.001, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Setor de Cadastro Imobiliário - da Prefeitura Municipal de Serra/ES, 20/07/2026, o qual indica área total do terreno de 448,00 m² e sem área construída descrita.

Registro Fotográfico







5. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

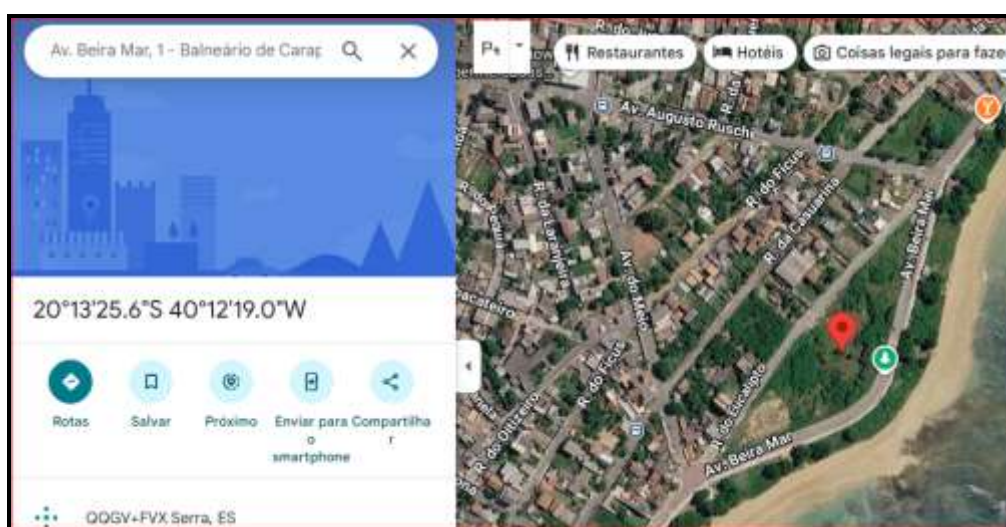
O terreno localizado na Avenida Beira Mar, no Balneário de Carapebus, em Serra, possui uma localização privilegiada na primeira linha voltada para o oceano. O entorno imediato é marcado por uma atmosfera predominantemente residencial e litorânea de baixa densidade, caracterizada por uma expressiva faixa de vegetação nativa costeira que margeia a avenida e separa o lote diretamente da praia.

A propriedade está situada em uma curva da via principal da orla, ladeada por vias locais adjacentes que dão acesso ao interior do bairro. A ocupação urbana nas proximidades é composta por residências horizontais e casas de veraneio dispostas em quadras organizadas. O ambiente combina a tranquilidade e a proximidade direta com o mar e a natureza com a facilidade de acesso à infraestrutura local do balneário, unindo o potencial de vista definitiva para a praia

a um tecido urbano residencial calmo.

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/4LwZTLoZmN74SZZS8>



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE PESQUISA

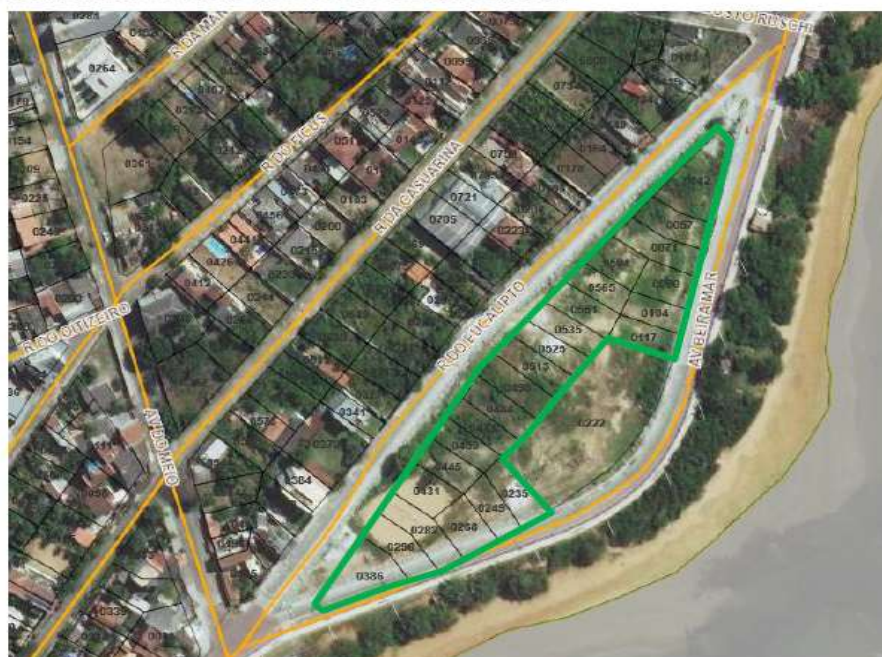


Imagem 2: Em destaque verde a área em análise, compreendida entre os Lotes 01 a 24 da Quadra

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 400,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 425.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.062,50/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.2 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 415.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.383,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



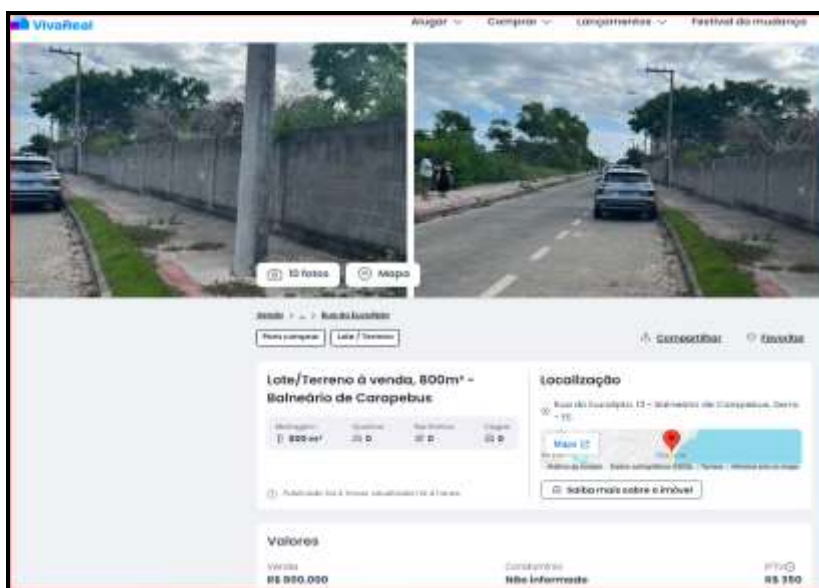
6.3 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 300,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.333,33/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.4 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 870,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 960.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.103,45/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 800,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 800.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.000,00/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda na mesma região do bem penhorado, com área de 580,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 650.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.120,69/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 (m ²)	Valor Total	Valor /m ²
6.1	400	R\$ 425.000,00	R\$ 1.062,50
6.2	300	R\$ 415.000,00	R\$ 1.383,33
6.3	300	R\$ 400.000,00	R\$ 1.333,33
6.4	870	R\$ 960.000,00	R\$ 1.103,45
6.5	800	R\$ 800.000,00	R\$ 1.000,00
6.6	580	R\$ 650.000,00	R\$ 1.120,69
Valor Médio/m ²			R\$ 1.167,22

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:

$$MA = (\sum \text{dos valores unitários das amostras}) \div 6$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 1.167,22 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 $\pm 10\%$, 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 (m ²)	Valor Total	Valor /m ²
6.1	400	R\$ 425.000,00	R\$ 1.062,50
6.4	870	R\$ 960.000,00	R\$ 1.103,45
6.6	580	R\$ 650.000,00	R\$ 1.120,69
Valor Médio/m ²			R\$ 1.095,55

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.095,55/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.

Entretanto, considerando as características específicas do imóvel constatado, notadamente sua localização e demais particularidades que o diferenciam das amostras comparativas analisadas, conclui-se que a aplicação automática do referido fator redutor não se mostra tecnicamente adequada no presente caso.

Dessa forma, **não foi aplicado o Fator Oferta**, a fim de preservar a fidedignidade técnica da reavaliação e refletir, com maior precisão, o valor de mercado do bem para fins de alienação judicial.

7.3. Valorização da Localização

Verifica-se que o imóvel avaliando possui localização altamente privilegiada e estratégico potencial de valorização. Situado na primeira linha da orla marítima, em frente à Praia de Carapebus, o terreno posiciona-se em trecho beneficiado por completa infraestrutura urbana recém-qualificada, incluindo via pavimentada, calçamento estruturado, ciclovia e iluminação pública.

A propriedade desfruta de excelente acessibilidade e conectividade às principais vias do município de Serra/ES, aliando a visibilidade de sua localização ao conforto de um entorno residencial consolidado e calmo.

Em razão dessa condição locacional superior em relação às amostras de mercado analisadas, entende esta Leiloeira Oficial pela aplicação do fator específico de valorização no percentual de **10%**, refletindo adequadamente sua atratividade e posicionamento diferenciado no mercado imobiliário local

Assim, além da não aplicação do Fator Oferta, o valor final apurado para o metro quadrado da área avaliada resulta em R\$ 1.205,10.

7.4. 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:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Valor do m}^2 \times \text{Área do Imóvel}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.205,10 \times 448,00\text{m}$$

Valor do Imóvel = R\$ 539.884,80

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\$ 539.884,80 (quinhentos e trinta e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e oitenta centavos).

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

Valor médio estimado: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta 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 (dezesete) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 26 de julho de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária

