

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0001572-45.2011.4.02.5001/ES

Vitória/ES, 13 de abril de 2026.



Processo:	0001572-45.2011.4.02.5001/ES
Titular	3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória - Seção Judiciária do Espírito Santo.

Descrição do bem:

25 m³ (vinte e cinco metros cúbicos) de Granito Preto, tipo Santa Angélica Comercial, com até três fios brancos, em blocos brutos de tamanhos variados.

Informações da Diligência:

Data da diligência:	29/01/2026, às 08h52.
Endereço da diligência:	Avenida Jones dos Santos Neves, nº 1.417 - Bairro São Lucas, na cidade de Cachoeiro de Itapemirim/ES.
Fiel depositário:	Roland Feiertag.
Finalidade da diligência:	Constatar o real estado de conservação do bem penhorado, bem como proceder à coleta de informações visuais, para fins de reavaliação técnica e alienação judicial.

1. RELATO DA DILIGÊNCIA:

A equipe desta Leiloeira Oficial compareceu, no dia e horário designados, ao endereço acima descrito, com o intuito de constatar o bem em questão, o qual se encontra sob a guarda do fiel depositário.

Dessa forma, procedeu-se à identificação do bem por meio de registros fotográficos, à verificação visual de seu estado de conservação, bem como à coleta das informações pertinentes à elaboração da presente Certidão de Constatação com Reavaliação Técnica.

2. METODOLOGIA:

A presente Certidão de Constatação com Reavaliação Técnica foi elaborada com base em critérios técnicos, mercadológicos e objetivos, compatíveis com a finalidade de alienação judicial do bem, observando-se a realidade do mercado de “pedras brutas” de granitos.

Para a formação do valor de referência, foram adotados, de forma cumulativa, os seguintes procedimentos:

1. Análise dos registros fotográficos e do estado físico, estrutural e estético do bem;
2. Classificação do estado de conservação, conforme parâmetros usuais do mercado para cada item;
3. Pesquisa mercadológica comparativa, mediante a coleta de anúncios públicos de bens equivalentes e em bom estado de conservação, utilizados exclusivamente como referência de valor de mercado em condições normais;
4. Aplicação de redutor técnico, considerando o estado físico e os riscos inerentes à alienação judicial.

A combinação desses critérios permitem que o valor final reflita, de forma realista, proporcional e tecnicamente defensável, o preço que os bem pode alcançar no contexto de leilão judicial, afastando distorções decorrentes de comparações com bens em condições superiores.

3. CONDIÇÕES GERAIS DO BEM

As condições gerais do bem foi classificada a partir da constatação visual realizada no local, da análise dos registros fotográficos e das informações prestadas pelo fiel depositário, tudo com a finalidade de identificar os fatores que impactam diretamente no valor econômico, nos eventuais custos de recuperação e no risco assumido pelo arrematante.

Detalhamento e estado de conservação do bem no momento da constatação				
<input type="checkbox"/> Ótimo	<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Péssimo
Sucata:		<input type="checkbox"/> Sucata aproveitável	<input type="checkbox"/> Sucata inservível	

Em suma, trata-se de diversos blocos de granito preto, do tipo Santa Angélica Comercial, com até três veios brancos, de diferentes dimensões e pesos, totalizando aproximadamente 25 m³ (vinte e cinco metros cúbicos), os quais apresentam regular estado de conservação.

Ressalta-se que, embora tenham sido constatadas pequenas rachaduras no entorno das rochas, não foi possível atestar seu real estado estrutural, em razão das condições de armazenamento e do estado de conservação do pátio onde se encontravam.

4. CONSTATAÇÃO IN LOCO

A constatação in loco foi realizada no local e horário acima descrito, ocasião em que a equipe desta profissional teve acesso direto ao bem, procedendo à verificação visual, identificação e realização de registros fotográficos.

Os registros fotográficos integram o presente ato e servem como suporte objetivo para a reavaliação técnica efetuada.

Dessa forma, seguem, abaixo, algumas imagens do bem constatado:





5. PESQUISA MERCADOLÓGICA:

Considerando tratar-se de bem com características específicas, destinado a nicho comercial determinado, até a presente data não foram localizados anúncios ativos em mercado aberto que possibilitassem a realização de tratamento comparativo direto para fins de apuração de valor de mercado por método comparativo.

Ademais, a natureza singular do bem avaliado, notadamente quanto às suas dimensões, peso e forma de armazenamento, implica na necessidade de utilização de logística especializada para sua retirada e transporte, incluindo veículo apropriado, mão de obra tecnicamente capacitada e equipamentos específicos de içamento e movimentação de carga, tais como muque ou guindaste, fatores que restringem o universo de potenciais interessados em sua aquisição.

Ressalte-se, ainda, que no mercado privado deste tipo de material (pedra bruta de grande porte), é prática usual que o fornecedor assuma os custos de entrega e transporte até o adquirente, sendo tais despesas ordinariamente incorporadas ao preço final do produto. Todavia, por se tratar de alienação judicial, todos os custos necessários à retirada, remoção e transporte do bem serão integralmente suportados pelo arrematante, inclusive aqueles relacionados à contratação de veículo apropriado, mão de obra especializada e equipamentos de içamento, como muque ou guindaste, circunstância que influencia diretamente na viabilidade econômica da aquisição em hasta pública e na liquidez do bem.

Dessa forma, visando adequar o valor do bem às condições efetivas de comercialização no âmbito judicial, bem como refletir as particularidades inerentes à modalidade de venda forçada, esta Auxiliar da Justiça adota como critério técnico de avaliação o percentual correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação realizada em 16/08/2024 (R\$ 12.500,00), a fim de compatibilizá-lo com sua realidade mercadológica e viabilizar sua efetiva alienação.

Assim, tem-se:

$$\text{R\$ 12.500,00} - 20\% = \text{R\$ 10.000,00.}$$

6. SUGESTÃO DE VALOR PARA REAVALIAÇÃO



Desta forma, **atribui-se ao bem em questão, a título de reavaliação, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, ou seja, R\$ 400,00 /m³ (quatrocentos reais por metro cúbico), quantia que reflete de maneira proporcional, realista e defensável suas condições atuais e o contexto de alienação judicial.

Sendo estas as informações e conclusões apuradas no momento da diligência, a presente Certidão de Constatação com Reavaliação Técnica é firmada para os devidos fins, especialmente para subsidiar a alienação judicial do bem, refletindo de forma fiel, proporcional e tecnicamente defensável suas condições atuais, seu valor econômico realizável e os riscos inerentes à venda em leilão.

Aproveito a oportunidade para realizar a juntada dos documentos pertinentes ao registro do bem penhorado, bem como os registros fotográficos e demais informações utilizadas como base para a elaboração do presente ato e do edital de leilão.

Vitória/ES, 13 de abril de 2026.

(assinado digitalmente)
HIDIRLENE DUSZEIKO
Leiloeira Oficial

