

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0001356-18.2010.4.02.5002/ES

Vitória/ES, 13 de abril de 2026.



Processo:	0001356-18.2010.4.02.5002/ES
Titular	3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória – Seção Judiciária do Espírito Santo.

Descrição do bem:

01 (um) bloco de Mármore Branco Rajado, medindo 3,00 m x 1,85 m x 1,50 m, perfazendo o total de 8,32 m³.

Informações da diligência:

Data da diligência:	12/02/2026, às 09h58.
Endereço da diligência:	Alto Modelo, s/nº, bairro Itaoca, na cidade de Cachoeiro de Itapemirim/ES.
Fiel depositário:	Isaías Flório Ramos.
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:

Esta Leiloeira Oficial compareceu, no dia e horário acima descrito, com a finalidade de proceder à constatação do bem em questão, o qual se encontra sob a guarda do fiel depositário.

Conforme informado pelo depositário, o bem encontrava-se no pátio da empresa; contudo, não foi possível realizar sua constatação naquele momento. O depositário comprometeu-se a encaminhar, oportunamente, registros fotográficos do bem para fins de 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 foram classificadas com base na análise dos registros fotográficos e nas informações prestadas pelo fiel depositário, com a finalidade de identificar os fatores que impactam diretamente o valor econômico e o 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

Em suma, da análise dos registros fotográficos encaminhados pelo depositário, por meio do aplicativo de mensagens WhatsApp, nº (28) 9 9975-2075, verificou-se tratar de **um bloco de Mármore Branco Rajado, medindo 3,00 m x 1,85 m x 1,50 m, perfazendo o total de 8,32 m³**, o qual se apresentava em regular estado de conservação. Além disso, observou-se que o referido bem encontrava-se armazenado em pátio aberto e exposto às intempéries.

CONSTATAÇÃO IN LOCO

Conforme relatado anteriormente, esta Leiloeira Oficial não teve acesso físico ao bem. Assim, sua análise foi realizada por meio dos registros fotográficos encaminhados pelo próprio depositário.

Dessa forma, os registros fotográficos recebidos passam a integrar o presente ato e a servir como suporte objetivo para a reavaliação técnica efetuada.

Por conseguinte, seguem abaixo as imagens recebidas:





4. PESQUISA MERCADOLÓGICA:

Considerando tratar-se de bem com características específicas, destinado a determinado nicho comercial, 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 influenciam 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 22/04/2025 (R\$ 2.995,20), a fim de compatibilizá-lo com sua realidade mercadológica e viabilizar sua efetiva alienação.

Assim, tem-se:



R\$ 2.995,20 – 20% = R\$ 2.396,20.

5. SUGESTÃO DE VALOR PARA REAVALIAÇÃO

Desta forma, **atribui-se ao bem em questão, a título de reavaliação, o valor de R\$ 2.396,20 (dois mil, trezentos e noventa e seis reais e vinte centavos)**, ou seja, R\$ 288,00/m³ (duzentos e oitenta e oito 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

