

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0000752-18.2014.4.02.5002/ES

Vitória/ES, 28 de julho de 2026.



Processo:	0000752-18.2014.4.02.5002/ES – Execução Fiscal.
Exequente:	AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO – ANM.
Executada:	GRANBRASIL GRANITOS DO BRASIL SA.

Descrição do bem: 01 (um) bloco de granito preto, do tipo Santa Angélica comercial, com até três fios brancos, medindo aproximadamente oito metros cúbicos.

Informações da diligência:	
Data da constatação:	15/07/2026.
Localização do bem penhorado:	Avenida Jones dos Santos Neves, Trevo BNH, na cidade de Cachoeiro de Itapemirim/ES.
Coordenadas geográficas (GPS):	https://share.google/BCzvLLmy91noJLlgF .
Depositário:	Roland Feiertag.
Finalidade da diligência:	Constatar o estado aparente de conservação do bem e coletar informações visuais e cadastrais para fins de reavaliação técnica e alienação judicial.

1. RELATÓRIO DA DILIGÊNCIA

Em cumprimento ao despacho do MM. Juiz e observadas as formalidades legais, no dia 15/07/2026, esta Leiloeira Oficial compareceu ao endereço acima descrito com a finalidade de constatar o objeto da presente demanda, o qual se encontra sob a guarda do fiel depositário.

Desta forma, acompanhada do fiel depositário, procedeu-se à identificação do bem mediante registros fotográficos e verificação visual de seu estado de conservação, bem como à coleta das informações necessárias 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 granito e as condições específicas do bem a ser reavaliado.

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

- I. Análise dos registros fotográficos realizados *in loco* e das informações coletadas no local, com o objetivo de identificar o estado físico e estrutural do bem;
- II. Classificação do estado de conservação, conforme parâmetros usuais do mercado de granitos;
- III. Pesquisa mercadológica comparativa, mediante coleta de anúncios públicos de bens equivalentes e em bom estado de conservação, utilizados exclusivamente como referência de valor de mercado em condições normais;
- IV. Aplicação de redutor técnico, considerando as diferenças entre os itens de referência e o bem objeto desta certidão, notadamente quanto ao estado físico e estrutural.

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

3. CONSIDERAÇÕES GERAIS DO BEM

As condições gerais do bem foram avaliadas com base nos registros fotográficos realizados *in loco* e nas informações apresentadas, como o objetivo de aferir os fatores que impactam diretamente o valor econômico e os custos de remoção e transportes do bem.

Detalhamento e estado de conservação do bem no momento da constatação				
() Ótimo	(x) Bom	() Regular	() Ruim	() Péssimo

Em suma, trata-se de 01 (um) bloco de granito preto, do tipo Santa Angélica comercial, com até três fios brancos, medindo aproximadamente oito metros cúbicos, em bom estado de conservação. O referido bloco encontra-se armazenado em pátio aberto e exposto as intempéries climáticas.

4. CONSTATAÇÃO IN LOCO

A constatação do bem foi realizada no local e data acima descritos, na presença do depositário, ocasião em que esta Auxiliar da Justiça teve acesso direto ao bem, procedendo à sua verificação visual, identificação e registros fotográficos.



5. PESQUISA MERCADOLÓGICA

Para fins de aferição do valor de mercado em condições normais, realizou-se pesquisas por anúncios públicos de bens semelhantes ao bem em análise. Contudo, até a presente data, não foram constatados anúncios condizentes com o bem em análise.

Sendo assim, devido à especificidade do bem, singularidade, tamanho, peso e logística que deverá ser empregada para a remoção do mesmo, é certo que, a quantidade de interessados em sua arrematação será reduzida. Alias, sua remoção deverá ser realizada por veículo e mão de obra qualificada para tal demanda.

Além disso, é costumeiro no ramo deste tipo de material – pedra bruta, principalmente de grandes dimensões, o fornecedor, realizar a entrega do produto ao comprador, cujo valor, geralmente, se inclui no preço da compra do mesmo. Contudo, tratando-se de venda judicial, o arrematante, deverá arcar com todas as despesas e ônus da arrematação.

Por esta razão, visando adequar o preço do referido bem ao praticado pelo mercado que se destina, garantindo assim uma maior atratividade aos interessados, esta auxiliar da justiça, considerará, o percentual de 80% (oitenta por cento) do valor total atribuído ao bem no Auto de Penhora e Avaliação – 22/05/2024 (R\$ 4.000,00), sendo assim:

$$\text{R\$ 4.000,00} - 20\% = \text{R\$ 3.200,00.}$$

6. SUGESTÃO DE VALOR PARA REAVALIAÇÃO

Dessa forma, atribui-se ao bem em análise, a título de reavaliação, o valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), 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.

Aproveito a oportunidade para realizar a juntada dos documentos pertinentes ao registro do bem penhorado.

Vitória/ES, 28 de julho de 2026.

(assinado digitalmente)
HIDIRLENE DUSZEIKO
Leiloeira Oficial