

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAVALIAÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 5014879-63.2020.4.02.5001/ES

Vitória/ES, 27 de julho de 2026.

Processo:	5014879-63.2020.4.02.5001/ES – Execução Fiscal
Exequente:	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.
Executada:	Mineração Ouro Verde LTDA.

Descrição do bem: 40 m³ (quarenta metros cúbicos) de granito Verde Labrador, divididos em diversos blocos de tamanhos variados.

Informações da diligência:	
Data do recebimento da constatação:	17/07/2026, através do Whatsapp nº (27) 9.9643-5799.
Localização do bem penhorado:	Fazenda Córrego do Café, s/nº – Alto Mutum Preto, na cidade de Baixo Guandu/ES – Atual Arogran.
Coordenadas geográficas (GPS):	https://maps.app.goo.gl/nK8LcHmWxNJgqSbd7 .
Depositário:	Mineração Ouro Verde LTDA, atual Arogran.
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 09/07/2026, esta Leiloeira Oficial compareceu ao endereço acima descrito com a finalidade de constatar o bem objeto da presente demanda. Contudo, ao chegar ao local, constatou que nele se encontrava instalada a empresa **Arogran Granitos**.

Ao indagar a recepcionista do estabelecimento acerca da empresa executada, foi informada de que esta havia sido baixada e que quaisquer assuntos relacionados à referida empresa deveriam ser tratados com a Sra. Raiane, responsável pelos respectivos processos.

Diante disso, em 17/07/2026, por meio do aplicativo de mensagens WhatsApp, no número (27) 9.9643-5799, a Sra. Raiane encaminhou imagens e informações referentes ao bem a ser alienado, as quais instruem a 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 e das informações apresentadas pela representante da executada, com o objetivo de identificar o estado físico, estrutural, estético e funcional 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 pela representante da executada e nas informações apresentadas pela mesma, com o objetivo de aferir os fatores que impactam diretamente o valor econômico e os custos de remoção e transporte do bem.

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

Em suma, trata-se de 40 m³ (quarenta metros cúbicos) de granito Verde Labrador, divididos em diversos blocos de tamanhos variados, os quais apresentam bom estado de conservação. Os referidos blocos encontram-se armazenados em pátio aberto e expostos as intempéries climáticas.

4. CONSTATAÇÃO IN LOCO

A constatação do bem foi realizada pela representante da então executada – Sra. Raiane, e as imagens foram encaminhadas diretamente pela mesma, através do

aplicativo de mensagens Whatsapp, de nº (27) 9.9643-5799, ocasião em que esta Auxiliar da Justiça teve acesso as imagens do bem, procedendo assim, à sua verificação visual e identificação.



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. Ainda, 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 – 15/08/2024 (R\$ 28.000,00), sendo assim:

$$\text{R\$ } 28.000,00 - 20\% = \text{R\$ } 22.400,00.$$

6. SUGESTÃO DE VALOR PARA REAVALIAÇÃO

Dessa forma, atribui-se ao bem em análise, a título de reavaliação, o valor de R\$ 22.400,00 (vinte e dois mil e quatrocentos 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.

Vitória/ES, 27 de julho de 2026.

(assinado digitalmente)
HIDIRLENE DUSZEIKO
Leiloeira Oficial