



**CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO**

<b>Processo Nº. 5023447-70.2016.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL</b>	
<b>Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL</b>	
<b>Executado: TRANSPORTADORA PEROLA LTDA.</b>	<b>CNPJ: 89.423.669/0001-08</b>
<b>Valor da dívida: R\$ 1.275.303,13 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil, trezentos e três reais e treze centavos), em 05 de março de 2026.</b>	

### 1. CUMPRIMENTO DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL

Por determinação judicial proferida pelo Meritíssimo Doutor Juiz Federal, **na Titularidade Plena da 19ª VARA FEDERAL DE CURITIBA/PR**, a Leiloeira Oficial Sra. **JOYCE RIBEIRO**, regularmente inscrita na JUCEPAR sob o nº. 21/334-L, JUCESC AARC519 e JUCISRS 222/08, vêm pelo presente documento certificar que realizou a tentativa de constatação, registro fotográfico e reavaliação dos bens, conforme informações a seguir:

### 2. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS)

**Descrição do bem:** UM PRÉDIO na Avenida Justino Amonte Anacker, sob nº 653, na quadra nº 161, situado em terreno próprio, lado ímpar, medindo 15m de frente ao norte, a Av. Justino Amonte Anacker; por 58m de frente a fundos; nos fundos ao sul, a entestar com terrenos da suc. Odília Souza; a leste, com Aracy Nilo Pereira; e, a oeste, com mais terrenos da suc. Juan Osvaldo Amonte; distante 52m da esquina formada pelo prolongamento da rua Licon Dutra, que será aberta pela Prefeitura Municipal e a Av. Justino Amonte Anacker. **OBS.:** Conforme avaliação, o prédio referido na matrícula é um galpão de aproximadamente 15 metros por 45 metros, de alvenaria. Na parte da frente do galpão, há um escritório (duas salas e dois banheiros). Atualmente o imóvel está ocupado pelo Sr. Luciano Harter, que possui uma revenda de veículos no local. Conforme certificado pelo Oficial de Justiça no Evento 122, no que se refere à benfeitoria existente, o referido galpão tem uma idade estimada de mais de 35 anos, uma vez que na data da abertura da matrícula, em 05/09/1990, já constava a indicação que o imóvel era um prédio de alvenaria e não apenas um terreno. Além disso, não há nenhuma averbação de construções posteriores na matrícula. Tendo em vista que o laudo foi acompanhado de fotografias (evento 103 FOTO3), deixei de informar o estado de conservação do bem de forma pormenorizada. No entanto, o imóvel encontra-se em estado ruim de conservação, necessitando de reparos importantes. Conforme se infere das referidas fotografias, o prédio possui uma fachada em estado razoável de conservação (o pátio da frente é utilizado como revenda de carros pelo depositário). No entanto, a parte interna do galpão e do escritório estão em péssimo estado de conservação, necessitando de reparos importantes. Pelas duas vistorias feitas no prédio



(no ano de 2019 - evento 49 - e ano de 2025 - evento 103), percebe-se que o imóvel não passou por nenhuma manutenção no período. Assim, o imóvel encontra-se em estado ruim de conservação, com o chão do galpão em péssimo estado, de chão batido em algumas partes (nas quais o contrapiso não resistiu), as paredes não possuem reboco, o chão do escritório é em parquet em péssimo estado, os banheiros estão em péssimo estado, o telhado apresenta aberturas por onde passa a água da chuva. Quanto à parte estrutural, não possuo capacidade técnica para aferir se há algum comprometimento, porém foi levada em consideração, no momento da avaliação, a idade avançada da construção e a falta de manutenção do prédio. Diante da situação do prédio, o fator preponderante na avaliação foi o terreno, localizado na Avenida de entrada da cidade, possuindo uma testada de 15m e área de 870m<sup>2</sup>. Imóvel matriculado sob o nº 19.759, no Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar/RS.

**Endereço do bem:** Avenida Justino Amonte Anacker, nº 653, Santa Vitória do Palmar/RS.

**Depositário:** Item Luciano Harter.

### 3. DATA DO LEILÃO

**1º LEILÃO:** dia 28/05/2026 às 13:00 horas, por preço **igual** ou **superior** ao da avaliação, com pagamento somente à vista.

**2º LEILÃO:** dia 11/06/2026 às 13:00 horas, pelo maior lance, desde que **não** inferior a 60% do valor da avaliação, com pagamento somente à vista.

**3º LEILÃO:** dia 18/06/2026 às 13:00 horas, pelo maior lance, desde que **não** inferior a 60% do valor da avaliação, com pagamento somente à vista.

**4º LEILÃO:** dia 25/06/2026 às 13:00 horas, pelo maior lance, desde que **não** inferior a 60% do valor da avaliação, com pagamento somente à vista.

**Local:** Exclusivamente através site [www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br).

### 4. CONSTATAÇÃO

Em vistoria *in loco* realizada em 20/01/2026, constatou-se que o imóvel consiste em um galpão de alvenaria com aproximadamente 675,00m<sup>2</sup> (15m x 45m), com escritório anexo. A edificação está inserida em um terreno com área total de 870,00m<sup>2</sup>, situado na via de acesso principal do município.

A parte frontal é constituída por um escritório em alvenaria, com tijolos aparentes e cobertura metálica. Internamente, contém piso em tacos de madeira, apresenta tijolos aparentes com pintura em mau estado e dispõe de banheiro. A parte dos fundos trata-se de uma edificação em estilo galpão industrial, também com cobertura metálica e fechamento lateral em alvenaria.

O imóvel apresenta idade aparente superior a 35 anos, encontrando-se em mau estado de conservação, em decorrência da falta de manutenção. A fachada e o pátio frontal encontram-se, atualmente, ocupados por uma revenda de veículos.



#### 4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:



#### 5. REAVALIAÇÃO

##### 5.1 Localização do Imóvel

Imóvel está localizado na principal via de acesso à cidade (trecho urbano de conexão à BR-471), sito a Avenida Justino Amonte Anacker, nº 653, Centro de Santa Vitória do Palmar/RS, na qual possui um perfil predominantemente comercial e de serviços.





A localização pode ser conferida através do link abaixo:  
<https://maps.app.goo.gl/UZxGza4ZqJ2vRrUa7>.

## 5.2 Pesquisa de Mercado

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

**5.2.1** Lote sito à Rua José Bernardino de Souza Castro, Brasiliano nº 1176, Santa Vitória do Palmar/RS, com área total de 620,00m<sup>2</sup>, por R\$ 85.000,00, ou seja, **R\$ 137,10/m<sup>2</sup>**.

Terreno - 019m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 85.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

019 m<sup>2</sup> tot.

**Terreno, Brasiliano, Santa Vitória do Palmar, RS**

Oportunidade de Negócio? Terreno Amplo e Pronto para Construir!

Terreno à venda no Beirão Brasiliano

Endereço: Rua José Bernardino de Souza Castro, nº 1176 - Santa Vitória do Palmar/RS

Área total: 620m<sup>2</sup>

Terreno plano, ideal para construção residencial ou investimento.

**Destaques do imóvel:**

- Documentação em dia
- Contrato de compra e venda regularizado
- IPTU quitado
- Pronto para transferência imediata
- Excelente custo-benefício

Valor promocional: R\$ 85.000,00 - 05/01/2026

Ler menos

**Contate o anunciante**

Email:

Nome:  Telefone:

Mensagem:

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

**SENEISE RAMIS**


53990 [Ver o telefone](#)



5.2.2 Terreno localizado no Centro de Santa Vitória do Palmar, com área total de 440,00m<sup>2</sup>, por R\$ 85.000,00, ou seja, R\$ 193,18/m<sup>2</sup>.

**imovelweb**

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



1


Ver todas as fotos

Terreno - 440m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 85.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

**Conheça a vizinhança do imóvel**

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

440 m<sup>2</sup> tot.

**Terreno, Centro, Santa Vitória do Palmar, RS**

Terreno residencial para Venda  
Centro, Santa Vitória do Palmar  
440,00 m<sup>2</sup> total, 440,00 m<sup>2</sup> terreno - 26/02/2025

**Perguntas para a imobiliária**

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

[Esta disponível?](#) [Eu posso visitar?](#) [Qual o valor do condomínio?](#) [Qual andar?](#)

Escreva sua pergunta.

[Enviar](#)

0/200

**Informações da imobiliária**



**Taiane Silveira Pio**



5.2.3 Terreno à venda no Bairro Brasiliano em Santa Vitória do Palmar, com área total de 468,00 m<sup>2</sup>, por R\$ 140.000,00, ou seja, **R\$ 299,15/m<sup>2</sup>**.

**wimoveis**

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio




Ver todas as fotos

Terreno - 468m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 140.000** Me avisar se o preço balxar

**Conheça a vizinhança do imóvel**

Endereço ocultado



**Contate o anunciante**

Email

Nome  Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

**Contatar**

**Contato por WhatsApp**

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

SENELISE RAMIS

53999 **Ver o telefone**

**Terreno, Brasiliano, Santa Vitória do Palmar, RS**

Lote 02, Terreno de formato irregular área total de 468 m2 - 05/01/2026

**Perguntas para a imobiliária**

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?  Eu posso visitar?  Qual o valor do condomínio?  Qual andar?

Escreva sua pergunta.

**Enviar**



5.2.4 Terreno à venda na Rua Manoel Vicente do Amaral em Santa Vitória do Palmar, com área total de 420,00 m<sup>2</sup>, por R\$ 89.000,00, ou seja, **R\$ 211,90/m<sup>2</sup>**.

**Mitula**

< Voltar



R\$ 89.000

420 m<sup>2</sup>

Região Geográfica Imediata de Pelotas, Santa Vitória do Palmar, Região Sul

Tipo de Imóvel: Terreno

Tipo de operação: Comprar

**Descrição**


Venda de Terreno ? Excelente Oportunidade! Está disponível para venda um ótimo terreno localizado na Rua Manoel Vicente do Amaral, S/N. ? Medidas: 10,50m x 40m (total de 420 m<sup>2</sup>) ? Documentação em dia, pronto para transferência imediata. Destaques do Imóvel: Excelente metragem para construção residencial ou comercial Localização de fácil acesso Condições Especiais: Proprietário aceita carro como parte do negócio ? Preço especial: R\$ 89.000,00 - 21/01/2026



5.2.5 Terreno à venda no Bairro Brasileiro em Santa Vitória do Palmar, com área total de 622,00 m<sup>2</sup>, por R\$ 180.000,00, ou seja, **R\$ 289,39/m<sup>2</sup>**.

**Mitula**

< Voltar



1/2

Terrano

**RS 180.000**

822 m<sup>2</sup>

Região Geográfica Imediata de Pelotas, Santa Vitória do Palmar, Região Sul

Tipo de Imóvel: Terreno Tipo de operação: Comprar

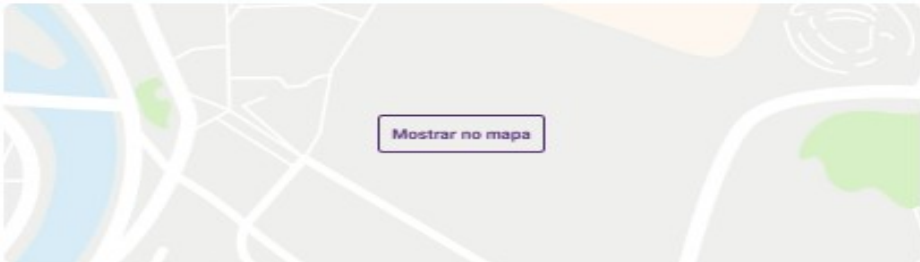
**Descrição**

Terreno residencial para Venda Brasileiro, Santa Vitória do Palmar 622,50 m<sup>2</sup> total, 622,50 m<sup>2</sup> terreno - 26/02/2025

**Location**

Região Geográfica Imediata de Pelotas  
Santa Vitória do Palmar  
Região Sul

O anunciante prefere não mostrar o endereço exato



Mostrar no mapa

**Educação**

Escola Prof. Abílio Azambuja Escola - A 452 m	Colégio Estadual Santa Vitória do Palmar Escola - A 839 m
--	--


Postado por Imóvelweb: Há 2 semanas, 1 dia  
Última atualização por Mitula: Há 2 semanas, 1 dia



5.2.6 Terreno à venda no Bairro Brasiliano em Santa Vitória do Palmar, com área total de 820,00 m<sup>2</sup>, por R\$ 90.000,00, ou seja, **R\$ 109,76/m<sup>2</sup>**.

**imovelweb**

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



1


Ver todas as fotos

Terreno · 820m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 90.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

**Conheça a vizinhança do imóvel**

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

820 m<sup>2</sup> tot.

**TERRENO - CENTRO**

TERRENO MEDINDO 10X82 ESCRITURADO - 12/08/2022

**Perguntas para a imobiliária**

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

[Esta disponível?](#) [Eu posso visitar?](#) [Qual o valor do condomínio?](#) [Qual andar?](#)

Escreva sua pergunta.  [Enviar](#)

0/200

**Saiba mais sobre este imóvel**

[Outros](#)

**Contate o anunciante**

Email

Nome  Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Taiane Silveira Pio

32633 [Ver o telefone](#)



### 5.3 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor/m <sup>2</sup>
1	620,00	R\$ 85.000,00	R\$ 137,10
2	440,00	R\$ 85.000,00	R\$ 193,18
3	468,00	R\$ 140.000,00	R\$ 299,15
4	420,00	R\$ 89.000,00	R\$ 211,90
5	622,00	R\$ 180.000,00	R\$ 289,39
6	820,00	R\$ 90.000,00	R\$ 109,76
VALOR MÉDIO/M <sup>2</sup>			R\$ 206,75

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M<sup>2</sup> DAS 6 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 6

$$MA = R\$ 206,75/m^2.$$

### 5.4 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor/m <sup>2</sup>
2	440,00	R\$ 85.000,00	R\$ 193,18
4	420,00	R\$ 89.000,00	R\$ 211,90
VALOR MÉDIO/M <sup>2</sup>			R\$ 202,54

### 5.5 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.



Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m<sup>2</sup> do imóvel avaliando resulta em **R\$ 182,29**.

## 6. VALORAÇÃO DO TERRENO

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno do imóvel em questão é assim especificado:

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 870,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 182,29$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{R\$ } 158.592,30$$

## 7. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

### 7.1 Média de valores

Conforme o boletim do SINDUSCON/RS, referente à data-base de fevereiro de 2026, a edificação (barracão comercial) foi enquadrada no padrão Galpão Industrial (GI). O valor unitário correspondente para novos projetos é de R\$ 1.337,69/m<sup>2</sup>.

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a construção personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo maior para necessitar de manutenções.

Considerando que a edificação existente no imóvel avaliado não é nova e possui desgaste decorrente do tempo, faz-se necessário aplicar a depreciação física sobre o valor de reposição (novo).

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.



Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado das construções será indicado conforme a tabela abaixo:

**Tabela de Ross-Heidecke**  
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções Captura Rotacional

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel  
GALPAO (DEPOSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)  
35

% de vida útil  
50

Selecionar estado de conservação  
G - Reparos importantes

**Índice de depreciação: 70.4**

#### Valor da edificação

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 675,00m<sup>2</sup> X R\$ 395,96

**VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 267.273,00**

#### 8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = VALOR TERRENO+VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 158.592,30+ R\$ 267.273,00

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 425.865,30**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO**

**R\$ 426.000,00**

**(quatrocentos e vinte e seis mil reais)**

Limite inferior: R\$ 383.400,00 | Limite superior R\$ 468.600,00



## 9. ENCERRAMENTO

Sendo essas as informações obtidas na constatação dos bens penhorados, esta Leiloeira Oficial apresenta para análise e apreciação deste D. Juízo.

Sendo o que tinha para o momento, reitero votos de apreço e admiração.

Respeitosamente,

Curitiba/PR, 07 abril de 2026.

**JOYCE RIBEIRO**

**Leiloeira Oficial**