



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

Processo Nº. 5014518-82.2015.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: JAVSUL COMERCIO DE VEICULOS LTDA ME	CNPJ: 86.832.433/0001-29
Executado: JOSE ANTONIO VALILI	CPF: 019.865.288-71
Valor da dívida: R\$ 45.047,55 (quarenta e cinco mil, quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), em 18 de julho de 2025.	

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(s) bem(ns): O lote 12 (doze), quadra 17 (dezessete), do loteamento JARDIM RESIDENCIAL ITÁLIA, nesta cidade de Araraquara/SP, medindo 3,00 metros de frente para a Rua Flor de Maio; 31,50 metros de um lado, onde divide com o lote 11; 22,50 metros do outro lado, onde confronta com a Avenida Morada do Sol e 12,00 metros nos fundos, onde divide, com o lote 13, havendo um canto quebrado em curva, na confluência da Rua Flor de Maio com a Avenida Morada do Sol, que mede 14,14 metros, encerrando uma área de 360,62m ² . OBS.: Conforme avaliação, sobre o imóvel há um galpão, com pequeno escritório e banheiro, de área construída de 360,62 m ² , identificado pelo n. 7 da rua Raphaela Amoroso Micelli, conforme inscrição cadastral 09.208.012 na Prefeitura Municipal de Araraquara. Imóvel matriculado sob o nº 18.145, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
Endereço do(s) bem(ns): Rua Raphaela Amoroso Micelli, nº 7, Jardim Itália, Araraquara/SP.
Depositário: Pedro Geraldo Mauro.

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 80% 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 80% 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 80% do valor da avaliação, com pagamento somente à vista.

Local: Exclusivamente através site www.jrleiloes.com.br.

4. CONSTATAÇÃO



6. REAVALIAÇÃO

6.1 Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na Rua Raphaela Amoroso Micelli, nº 7 - Jardim Res. Italia, Araraquara/SP.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/uwo9GnynyJead5gk8>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



6.2 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:



6.2.1 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 300m², por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 333,33/m²**.

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / Jardim Residencial Agua Branca / **Rua Deicula Lobo**

Destaque Para comprar Lote / Terreno

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 300m² - Jardim Residencial Agua...

Metragem **300 m²** Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Publicado há 7 meses, atualizado há 23 horas.

Localização

Rua Deicula Lobo, 0 - Jardim Residencial Agua Branca, Araraquara - SP

Ver mapa ampliado

Salva mais sobre o imóvel

Valores

Venda **R\$ 100.000** Condomínio Não informado IPTU **R\$ 69**

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 10 Rua Deicula Lobo, 0 - Jardim Resi Agua Branca, Araraquara - SP

Receber ofertas similares

6.2.2 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 212m², por R\$ 110.000,00, ou seja, **R\$ 518,87/m²**.

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda **Criar**

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / **Jardim Portugal**

Para comprar Lote / Terreno

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 212m² - Jardim Portugal

Metragem **212 m²** Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Publicado há 6 meses, atualizado há 1 hora.

Localização

Jardim Portugal, Araraquara - SP

Ver mapa ampliado

Salva mais sobre o imóvel

Valores

Venda **R\$ 110.000** Condomínio Não informado IPTU **R\$ 14**

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 110.000 - Jardim Portugal, Araraquara - SP que

Receber ofertas similares



6.2.3 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 225m², por R\$ 119.000,00, ou seja, **R\$ 528,89/m²**.

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Vendo / Terrenos, Lotes e Condomínios / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / Jardim Res Italia / Rua Raphaela Amoroso Micelli

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 225m² - Jardim Res Italia

Metroagem 225 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Publicado há 3 anos, atualizado há 22 horas.

Localização
Rua Raphaela Amoroso Micelli, 168 - Jardim Res Italia, Araraquara - SP

Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2025 Google - Termos - Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 119.000	Não informado	R\$ 13

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 119.000,00 - Rua Raphaela Amoroso Micelli, Jardim Res Italia, Araraquara - SP

Receber ofertas similares

6.2.4 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 381m², por R\$ 170.000,00, ou seja, **R\$ 446,19/m²**.

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Vendo / Terrenos, Lotes e Condomínios / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / Jardim das Paineiras

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 381m² - Jardim das Paineiras

Metroagem 381 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Publicado há 5 meses, atualizado há 1 hora.

Localização
Jardim das Paineiras, Araraquara - SP

Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2025 Google - Termos - Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 170.000	Não informado	Isento

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 170.000,00 - Jardim das Paineiras, Araraquara - SP

Receber ofertas similares



6.2.5 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 362m², por R\$ 170.000,00, ou seja, **R\$ 469,61/m²**.

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / Jardim das Paineiras / Avenida José Fernandes Monteiro Filho

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 362m² - Jardim das Paineiras

Metragem 362 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Localização: Avenida José Fernandes Monteiro Filho, 0 - Jardim das Paineiras, Araraquara - SP

Publicado há 3 anos, atualizado há 22 horas.

Valores: Venda R\$ 170.000, Condomínio Não informado, IPTU R\$ 12

6.2.6 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 378m², por R\$ 200.000,00, ou seja, **R\$ 529,10/m²**.

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / Jardim Res Italia / Rua Raphaela Amoroso Micelli

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 378m² - Jardim Res Italia

Metragem 378 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Localização: Rua Raphaela Amoroso Micelli - Jardim Res Italia, Araraquara - SP

Publicado há 2 anos, atualizado há 5 horas.

Valores: Venda R\$ 200.000, Condomínio Não informado, IPTU R\$ 34



6.3 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/r
6.1	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,
6.2	212,00	R\$ 110.000,00	R\$ 518,
6.3	225,00	R\$ 119.000,00	R\$ 528,
6.4	381,00	R\$ 170.000,00	R\$ 446,
6.5	362,00	R\$ 170.000,00	R\$ 469,
6.6	378,00	R\$ 200.000,00	R\$ 529,
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 471,

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 6 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 6

$$MA = R\$ 471,00$$

6.4 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

6.5 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 m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 412,11**.

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

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 360,62 \text{ m}^2 \times R\$ 412,11.$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = R\$ 148.615,10$$



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

De acordo com o boletim do SINDUSCON/SP, com data base de 12/2025, podemos verificar que, para projetos PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL, o valor para novos projetos correspondentes ao galpão padrão é de R\$ 1.143,80/m².

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 benfeitoria personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, esta Leiloeira Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos. 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 da construção serão depreciados conforme as tabelas abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke	
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke	
Instruções	
Dados do imóvel	
Selecionar tipo de imóvel	<input type="text" value="GALPÃO (DEPÓSITO)"/>
Indicar idade do imóvel (em anos)	<input type="text" value="20"/>
% de vida útil	<input type="text" value="28"/>
Selecionar estado de conservação	<input type="text" value="H - Entre reparos importantes e s/ valor"/>
Índice de depreciação: 79.6	

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Residência: $1.143,80/m^2$ (valor para novos projetos do CUB) – 79,6% (índice de depreciação) = **R\$ 233,33/m²**.



7.2 Valor final das construções

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 360,62m² X R\$ 233,33

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 84.143,46

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 EDIFICAÇÕES

VALOR IMÓVEL = 148.615,10 + R\$ 84.143,46

VALOR IMÓVEL = R\$ 232.758,56

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 232.500,00

(duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)

Limite inferior: R\$ 209.250,00 | Limite superior R\$ 255.750,00

9. ENCERRAMENTO

Essas foram as informações obtidas na constatação do(s) bem penhorado, as quais se apresenta para análise e apreciação deste D. Juízo.

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

Respeitosamente,

Curitiba/PR, 06 de abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial