



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

ExFis 0311032-39.1997.4.03.6102

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ QUE, em cumprimento ao mandado supra, dirigi-me, em 26/03/2025, às 11:00h, à Avenida 1º de Maio, nº 653, Vila Virginia, Ribeirão Preto/SP, onde **PROCEDI À CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do bem penhorado, submetendo o ato à apreciação de Vossa Excelência. CERTIFICO ADEMAIS QUE, em dias e horários distintos, dirigi-me à Rua Visconde de Abaeté, 104, Jardim Sumaré, Ribeirão Preto/SP, sendo que em 28/04/2025 às 17:45h, fui atendido por Maria de Lourdes, a qual me afirmou que é inquilina do imóvel há cerca de dois meses, não sabendo informar onde possa ser encontrada a Sra. Janette Ricci Tabajara, representante legal da executada. Assim, **DEIXEI DE PROCEDER A INTIMAÇÃO de OPÇÃO DISTRIBUIDORA DE LIVROS LTDA-ME** e devolvo o presente mandado aguardando ulterior determinação. O referido é verdade e dou fé. Ribeirão Preto, 05 de maio de 2025.

Rogério Cândido Ribeiro
Oficial de Justiça Avaliador Federal
RF nº 8069





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

9ª Vara Federal de Ribeirão Preto – 2ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo
Processo nº 0311032-39.1997.403.6102
Exequente: Fazenda Nacional
Executado: Opção Distribuidora de Livros Ltda
Ação: Execução Fiscal
Localização do bem: Avenida 1º de Maio, nº 653, Ribeirão Preto/SP
Data da Penhora: 06/11/1997

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 26 dias do mês de *março* do ano de 2025, nesta Cidade e Comarca de Ribeirão Preto, do Estado de São Paulo, eu, Rogerio Cândido Ribeiro, Analista Judiciário, Oficial de Justiça Avaliador Federal, infra-assinado, em cumprimento ao Mandado de Avaliação, Constatação e Intimação da Penhora, expedido nos autos do processo em epígrafe, dirigi-me ao endereço de localização do bem e procedi a sua reavaliação, conforme a seguir descrito: “A totalidade de um prédio situado nesta cidade na Av. Primeiro de Maio, 653 com seu respectivo terreno que mede 30 m de largura na frente e nos fundos, por 275,00 m da frente aos fundos em cada lado, indo alcançar o córrego Ribeirão Preto, com o qual confronta, confrontando dos lados com os espólios de Braz Giotti e Adolpho D'Agostini, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n, 66775 e matriculado sob n. 78695 no 1º CRI”. Observo, por oportuno que na matrícula do imóvel consta que o terreno confronta nos fundos com o córrego Ribeirão Preto e, na verdade, atualmente, confronta com a Avenida Álvaro de Lima, que margeia o córrego e, assim, considerou-se a área total constante da certidão de valor venal da Prefeitura de Ribeirão Preto, ou seja, a área de 7.930,73 m², a qual, aparentemente, corresponde à realidade. Todavia, deve-se esclarecer que a diferença entre a área descrita na matrícula e aquela existente de fato não implica redução no valor do imóvel em si, tendo em vista que, na sua descrição original ele confrontava, apenas, com uma via pública, qual seja, a Avenida 1º de Maio e, atualmente, o terreno também confronta com a Avenida Álvaro de Lima que, após as obras de contenção de enchentes e de sua ampliação, passou a ser importante via de interligação urbana. Diante disso, identifica-se a divisão do imóvel em duas partes, aparentemente de mesmo tamanho, separadas internamente por um muro de alvenaria e com um portão metálico grande que assegura o acesso ao imóvel na sua totalidade: a) área que confronta com Avenida 1º de Maio: há a construção mencionada na matrícula e existe, no lado esquerdo para quem olha da avenida, uma pequena sala comercial, seguindo-se a ela, à direita, um muro de alvenaria em toda a fachada, nele havendo dois portões metálicos, sendo um, no centro, para acesso de pedestres e outro, no lado direito do imóvel, grande, para





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

acesso de veículos. O portão de pedestre dá acesso a uma casa pequena, situada abaixo do nível da rua, com acabamento de padrão simples, consistente em sala, dois quartos, cozinha, copa, banheiro, despensa e varanda, havendo muro de alvenaria nos fundos e nas laterais e, no lado direito há um portão pequeno para acesso ao restante do imóvel, havendo, na sequência, uma pequena área usada como garagem e, no muro de divisa situado no lado direito do imóvel, de quem olha da rua, há uma pequena construção de alvenaria (edícula), não contígua àquela residência, contendo quarto, cozinha e banheiro. Quanto à área edificada, não há descrição da construção na matrícula do imóvel e, assim, foi considerada, para fins de avaliação, a metragem constante da certidão de valor venal da Prefeitura de Ribeirão Preto que, aparentemente, corresponde à realidade, havendo indicação de área construída de 195,41 m² e área complementar de 62,07 m², as quais representam valor irrelevante na composição do valor do imóvel. Em todo o restante do imóvel, não há edificações; b) área que confronta com a Avenida Álvaro de Lima: não há edificação e não há revestimento no solo, está murada na sua totalidade e o acesso a ela se dá tanto pelo portão situado nos fundos da área confrontante com a Avenida 1º de Maio quanto pela Avenida Álvaro de Lima; Observo, ademais que, o imóvel situa-se próximo às Avenidas Pio XII, João Fiúza e Caramuru, que são importantes corredores urbanos, confronta com duas relevantes vias, que são a Avenida Álvaro de Lima e a Avenida 1º de Maio. Desta forma, sua localização, as características descritas anteriormente e a oferta de imóveis na região, permitiram identificar seu valor de mercado. **VALOR DA REAVALIAÇÃO:** reavalio o imóvel, em sua totalidade, em **R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais)**. Para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador Federal, executante da diligência.

Rogério C. Ribeiro
Oficial de Justiça Avaliador Federal
RF nº.8069

