



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO

Processo Nº. 5012296-44.2015.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: AUTO VIACAO AGUA VERDE LTDA	CNPJ: 76.524.412/0001-92
Interessado: FABRICIO ANTUNES TEIXEIRA	CPF: 010.546.229-22
Interessado: LEANDRO ANTUNES TEIXEIRA	CPF: 054.060.709-67
Interessado: MARIA FERREIRA DA SILVA TEIXEIRA	CPF: 489.947.409-10
Valor da dívida: R\$ 4.179.105,84 (quatro milhões, cento e setenta e nove mil, cento e cinco reais e oitenta e quatro centavos), em 04 de março de 2026.	

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): Lote de terreno 29-B/1-B, com a área global de 14.069,02m², situado na Cidade Industrial de Curitiba-Área Sul, localizada à rua Maria Quitéria e a rua Matias de Albuquerque, da Planta Santa Amélia, ocupando parte da quadra 29, pertencente a Geroldo A. Hauer e outro. A primeira demarcação do poligonal está junto a divisa com a área 29-A e a rua Maria Quitéria. Fixada esta posição como marco inicial, isto é, O=PP, ponto de partida da referida poligonal e seguindo ao sul de quem da rua olha, com a distância de 76,66m está o marco nº.1, esta distância de 161,46m está o marco nº. 2, esta divisa confronta com a área 1, pertencente à URBS – Urbanização de Curitiba S/A, voltando ao Norte com uma distância de 114,47m em linha reta está o marco nº. 3, confronta esta distância em aprte com a área 1 e parte com o remanescente da quadra 29 da Planta Santa Amélia e finalmente a Oeste com uma distância de 211,41m em linha quebrada o último marco, o fechamento da poligonal é feito neste último marco fazendo-o coincidir com o inicial, ou seja, OPP=4, esta última distância confronta em toda sua extensão parte com a rua Maria Quitéria e parte com a rua Matias de Albuquerque. **OBS.:** Conforme avaliação há edificações parcialmente demolidas (não averbadas na matrícula). Edificações: Conforme vistoria realizada, verificou-se a existência de duas edificações, sendo uma que era utilizada como sede administrativa, e outra como guarita (lado esquerdo da imagem); uma estrutura tipo galpão, que era utilizada como barracão para oficina (lado direito da imagem), além de outras benfeitorias que seriam a rampa de manutenção de ônibus e o “lavador”. 1. Sede administrativa/escritório – possui dois pavimentos (térreo e 1º andar), cuja metragem aproximada é de 700m², conforme medição obtida do programa *Google Earth Pro*. 2. Guarita – localizada na entrada (portão situado na Rua Marcelo José Lohn, 37), possui metragem aproximada de 65m², conforme medição do programa *Google Earth Pro*. 3. Galpão/Barracão para oficina – com metragem aproximada de 1.018m², conforme medição do programa da plataforma <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>, da Prefeitura Municipal de Curitiba. Imóvel matriculado sob o nº 23.728, no Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR.



Endereço do(s) bem(ns): Rua Marcelo Jose Iohn, nº 37, (coordenadas 25.491181, -49.332121), Curitiba/PR.

Depositário: MARCOS MARTINI

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.

4. CONSTATAÇÃO

Em constatação in loco na data de **22/01/2026**, foi verificado que o bem penhorado apresenta o seguinte estado de conservação:

- () Ótimo estado de conservação;
- () Bom estado de conservação;
- (X) Regular estado de conservação;
- () Péssimo estado de conservação.
- () Não foi possível constatar o bem/outros

MOTIVO:

Trata-se de diligência realizada em imóvel que contempla grande terreno urbano, de formato irregular, localizado na Zona Oeste da cidade de Curitiba/PR, em região que serve como zona de transição urbana entre áreas mais densas e vias de ligação para a Cidade Industrial, possuindo predominância residencial, comércios locais e barracões voltados a área industrial e transportadoras.

Durante a diligência, não foram encontrados ocupantes. O imóvel, embora murado, contava com espaços que possibilitava a visualização e fotos interna, que indicaram que as edificações existentes estão em precário estado de conservação.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:





5. REAVALIAÇÃO

5.1 Imagem Aéreas





5.2 Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na esquina das ruas Marcelo José Iohn e Maria Quitéria, com faixas ainda em outras vias menores.



A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/tVnF9R8qXk2Qj47o7>.



5.3 Pesquisa de Mercado

Visando atribuir um valor de mercado condizente com a realidade imobiliária local, realizou-se o levantamento de amostras de terrenos com características similares aos imóveis objeto desta constatação. Abaixo, pesquisas de mercado contendo os dados coletados para a fundamentação da reavaliação:

5.3.1 Terreno à venda no bairro Portão em Curitiba/PR, com área de 770,79m², por R\$ 1.430.000,00, ou seja, R\$ 1.855,24/m².

Paraná > Curitiba e região > Terrenos, sítios e fazendas > Fazendinha Portão > Portão

01/04 às 23:55

R\$ 1.430.000

Venda

Condomínio R\$ 1.430.000 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular consórcio](#)

[\(41\) 3586-... Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. [Saiba mais](#)

Juntos criamos um ambiente mais seguro

PROFISSIONAL
ORALT Moralta Imóveis


Excelente terreno em um dos bairros mais procurados de Curitiba, o bairro portão tem uma excelente infraestrutura, medindo 9 Metros de frente, com 54,00 MP do lado direito e 52,50MP do lado esquerdo com metragem total de 770,79 MP total.Zoneamento ZR4.



5.3.2 Terreno à venda no bairro Portão em Curitiba/PR, com área de 770m², por R\$ 1.490.000,00, ou seja, **R\$ 1.935,06/m²**.

o!x Buscar 🔍 Plano Profissional 🗄️ Meus Anúncios 🗨️ Chat 🔔 Notificações Entrar 📌 Anunciar grátis

Paraná > Curitiba e região > Terrenos, sítios e fazendas > Fazendinha Portão > Portão 31/03 às 18:32 | ❤️ 🔗



R\$ 1.490.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 362

[Simular consórcio](#)

[\(41\) 3085-3333 Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Apesar do número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.

[Saiba mais](#)

Terreno à venda, 770 m2 PORTÃO, CURITIBA - PR

Código do anúncio: 906

OPORTUNIDADE PARA INCORPORAÇÃO NO PORTÃO - CURITIBA/PR
Para desenvolvimento de edifício residencial ou empreendimento multifamiliar.

Excelente terreno à venda em localização privilegiada no bairro Portão, ideal para construtores e investidores que buscam alto potencial construtivo em uma das regiões mais valorizadas da cidade.

Área total: 770 m²
Diferenciais que fazem este imóvel se destacar:

Fiduciário e seguro: [garantia locatícia e com o CredKlugger](#) [CredKlugger](#)

PROFISSIONAL **Tendência Imóveis**

Nível: [Básico](#) [Saiba mais](#)


Baixe o app Ofertas, cupons e negociação para comprar e vender na palma da mão **o!x**



5.3.3 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 1.662,00m², por R\$ 3.000.000,00, ou seja, **R\$ 1.805,05/m²**.

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar


Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Terreno - 1662m²

Venda R\$ 3.000.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Rua João Bettega, Fazendinha, Curitiba



1662 m² tot. 1662 m² útil

Terreno com 1662.13 m², à venda no bairro Fazendinha.

Lote de terreno medindo 25 m de frente para Rua João Bettega, por 62,66 m de frente aos fundos do lado direito de quem de frente observa o imóvel, e na linha de fundos mede 25 m. Área Total 1662,13. Com uma edificação em alvenaria de 21,00 m².

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

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

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

As envio, você está aceitando os Termos e Condições de uso e as Políticas de privacidade

Kazall Imóveis

+55-41 Ver o telefone




5.3.4 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 4.005,00m², por R\$ 6.600.000,00, ou seja, **R\$ 1.647,94/m²**.

imovelweb Comprar - Alugar - Serviços - Buscar imóveis

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Destacar anúncio




Terreno - 4005m²

Venda R\$ 6.600.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

IPTU R\$ 55.000

Rua Carlos Klementz 1057, Fazendinha, Curitiba



4005 m² tot. 4005 m² útil

Terreno à venda, 4005 m² por R\$ 6.600.000,00 - Fazendinha - Curitiba/PR

RARIDADE TERRENO COM 4.006 M² COM 35,75 M² DE FACHADA NA RUA CARLOS KLEMENTZ Nº 1057 a uma ÚNICA E EXCELENTE OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO.

LIVRE DE QUALQUER RESTRIÇÃO CONSTRUTIVA E DOCUMENTAÇÃO 100%.

Estado para LOTE.
Estado para 248 apartamentos.

Zonamento atual ECo3
Coeficiente de aproveitamento: 1,5 a 2,5
Altura máxima: 10 pavimentos.
Taxa de ocupação: 50%.
Taxa permeabilidade: 15%.
Sistema Várzea Coletora III.
Perímetros construtivos equivalentes a um TERRENO ZER.
Não tem restrições (não tem búscas, malcond, taxa de dragagem), totalmente aproveitável para construção.
Bo acesso ao Terminal do Fazendinha e Rua da Cidadania.
Rua com Enorme Fluxo de veículos - principal via de ligação de Av. República Argentina com Colombo Oeste.
Grã frente ao Parque do Fazendinha.

Grã declive, dispensa escavações para subsolo.
Permite uso comercial, residencial ou misto.
Ponto de ônibus em frente.
No entorno farmácia, supermercado, lojas americanas, Rua da Cidadania e todos os tipos de comércio - 01/04/2025

Ler mais...

Perguntas para a imobiliária
Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua dúvida.

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

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Desejo saber mais informações sobre este imóvel em venda que está disponível.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Se quiser, você pode também se inscrever em nossos e-mails para receber as melhores ofertas de imóveis.

BELLA TORRE IMÓVEIS
bella (41) Ver o telefone




5.3.5 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 760,00m², por R\$ 936.000,00, ou seja, **R\$ 1.231,58/m²**.

imovelweb Comprar - Alugar - Serviços - Buscar imóveis

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar


Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Terreno - 760m²

Venda R\$ 936.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Ambrósio Milton Scussiatto 3500, Fazendinha, Curitiba



760 m² tot.

Terreno à venda - na Fazendinha

Aproveite essa super oportunidade de adquirir 2 terrenos lado a lado no Fazendinha - ZR1 - ZONIA RESIDENCIAL 1. Um terreno com um case em bom estado e outro terreno plano e murado. Ambos terrenos para venda juntos. Agende já sua visita!br

Friscola - 41 Ver dados
Ler descrição completa

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](#)

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Ao enviar, você está permitindo ao dono a utilização de sua e-mail e dados de atividades

Capit Imóveis

4155 [Ver o telefone](#)



5.3.6 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 7.090,00m², por R\$ 8.200.000,00, ou seja, **R\$ 1.156,56/m²**.

Imovelweb Comprar - Alugar - Serviços - Buscar imobiliária

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Destacar anúncio

Lopes NOVA

Terreno - 7090m²

Venda R\$ 8.200.000 Me avisar se o preço baixar

Rua Carlos Klemitz, Fazendinha, Curitiba

7090 m² tot. 7090 m² útil

Terreno à venda no Fazendinha, 7.090 m² com frente de 58m

Estante Terreno à Venda no Bairro Fazendinha - Curitiba

Endereço: Rua Carlos Klemitz - lado ímpar da via.

Le descrição completa

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

Saiba mais sobre este imóvel

Características gerais Outros

Estuda por sua

Informações da imobiliária

Lopes Inova Associados

Nível 4

Calculamos o nível com categorias como o índice de resposta e a qualidade dos seus anúncios. Saiba mais

Ver Z avaliações

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

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

Enviar

Hoje enviaremos o contato para o proprietário e o avaliaremos em 24 horas de eficiência.

Lopes Inova Associados

Ver o telefone Chat Online



5.3.7 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 7.087,00m², por R\$ 8.200.000,00, ou seja, **R\$ 1.157,05/m²**.

imovelweb

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Venda R\$ 8.200.000 Me avisar se o preço baixar
IPTU R\$ 150

📍 Rua Carlos Klemtz,, Fazendinha, Curitiba

7087 m² tot. 7087 m² útil

Terreno espaçoso na Rua Carlos Klemtz
Terreno exclusivo à Venda no Bairro Fazendinha – Curitiba
Endereço: Rua Carlos Klemtz – do lado ímpar da via.
Ler descrição completa

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

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](#)

Lopes Inova Associados
Ver o telefone **Chat Online**



5.3.8 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 1.048,00m², por R\$ 1.600.000,00, ou seja, **R\$ 1.526,72/m²**.

Home / Brasil / PR / Curitiba / Fazendinha / Rua Sizenando Martinho da Cruz

chaves na mão Imóveis

Área útil: 1.048m² | Área total: 1.048m²

Terreno comercial para alugar na Rua Sizenando Martinho da Cruz, 132, Fazendinha, Curitiba

Descrição
Última atualização: 31/03/2026 às 06:30h | Ref: 108384L

IMÓVEL COM GESTÃO EXCLUSIVA APOLAR

CARACTERÍSTICAS:
TERRENO COM 1.048M2 DE ÁREA TOTAL LOCALIZADO EM UMA EXCELENTE REGIÃO NO BARRIO FAZENDINHA EM CURITIBA. A POUCOS METROS DO ATACADÃO FAZENDINHA E DA UNIDADE DE SAÚDE SANTA AMÉLIA O IMÓVEL CONTA COM FÁCIL ACESSO A COMÉRCIOS SERVIÇOS E TRANSPORTE PÚBLICO.
IDEAL PARA INSTALAÇÃO DE COMÉRCIOS ESTACIONAMENTOS DEPOSITOS OU PROJETOS DIVERSOS

PROXIMIDADES:
ATACADÃO FAZENDINHA
UNIDADE DE SAÚDE SANTA AMÉLIA
PAINIFICADORA E CONFEITARIA RAINELLY

INFORMAÇÕES ADICIONAIS
ÁREA TOTAL: 1.048M2
ÁREA ÚTIL: 1.048M2
RUA SILENCIOSA: SIM
CRECI: 04232

Fale com o anunciante

Enviar mensagem | Agendar visita

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Atenção: este anúncio foi publicado em conformidade com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(41) 9992... Ver | WhatsApp

Anunciante: **Apolar Locação Centro** | CRLV APOLAR

Perguntas rápidas para o anunciante
Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar? | Me relacione no whatsapp? | Tenho interesse, está disponível?



5.3.9 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 4.375,00m², por R\$ 1.999.999,00, ou seja, **R\$ 457,14/m²**.

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos

Venda
R\$ 1.999.999 Ver parcelas
IPTU R\$—

Área total:
4.375m²

Terreno comercial

Terreno comercial à venda na Rua Baldur Magnus Grubba, Fazendinha, Curitiba

Descrição
Última atualização: 07/03/2026 às 11:20h | Ref: TE0359

TERRENO 35x125M - NO FAZENDINHA
Terreno na meio do quadra com 4.375m².
Ótima localização do Bairro Fazendinha, entre as ruas Albo Brunetti e General Potiguara.
Plano e todo murado.

Perguntas rápidas para o anunciante
Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar? Aceita permissão? Me retorna no whatsapp? Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta... 0/200 **Enviar**

Fale com o anunciante
Mensagem Agendar visita
Digite seu nome
Digite seu email
(XX) XXXXX-XXXX
Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.
Enviar mensagem
Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concorda com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade
(40) 9988... Ver WhatsApp

Anunciante Brasil
Imobiliária Bonfim
CRECI 5225
890 imóveis cadastrados
Avaliações da Google 3.9 (99)



5.3.10 Terreno à venda no bairro Fazendinha em Curitiba/PR, com área de 500,00m², por R\$ 680.000,00, ou seja, **R\$ 1.360,00/m²**.

Home | Brasil | PR | Curitiba | Fazendinha | Rua Antônio Milton Schubert

Venda
R\$ 680.000
IPTU RS --

Ver parcelas

Rua Antônio Milton Schubert

Área total
500m²

Terreno comercial

chaves na mão

Imóveis | Veículos | Anúncios

Favoritos | En

Anúncio | 20 Fotos | Mapa

Última atualização: 05/03/2025 às 11:58h (Ref. AR690)

Oportunidade única para investidores e construtores que buscam um terreno em localização estratégica na Fazendinha, em região de constante valorização. Excelente para comércio local ou construção residencial. Magnífico terreno com área total de 500,00 m² (Frente: 8,00 m | Profundidade: 30,00 m). Trata-se de imóvel de esquina próximo da avenida principal do bairro Fazendinha, perfeito para uso comercial ou residencial. Destacamos que na matrícula não há averbação de construção, mas no IPTU consta 1 construção comercial.

Informações adicionais:
Zonamento: ZR3.1 - Zona Residencial 3
Sistema viário: Normal / Coletora 2
Testada: 8,00 x 34,30m
Área construída existente: 107,20 m²
Classificação dos usos: ZRS 1 CY

Agende já uma visita!

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar? | Aceita permissão? | Me retorne no whatsapp? | Tenho interesse, está disponível?

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu e-mail

Text area

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Atenção: este anúncio que foi compreendido e concordado com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(40) 9999... Ver | WhatsApp



5.4 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
1	770,79	R\$ 1.430.000,00	R\$ 1.855,24
2	770,00	R\$ 1.490.000,00	R\$ 1.935,06
3	1.662,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.805,05
4	4.005,00	R\$ 6.600.000,00	R\$ 1.647,94
5	760,00	R\$ 936.000,00	R\$ 1.231,58
6	7.090,00	R\$ 8.200.000,00	R\$ 1.156,56
7	7.087,00	R\$ 8.200.000,00	R\$ 1.157,05
8	1.048,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.526,72
9	4.375,00	R\$ 1.999.999,00	R\$ 457,14
10	500,00	R\$ 680.000,00	R\$ 1.360,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.413,23

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 10 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 10

$$MA = R\$ 1.413,23/m^2.$$

5.5 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 20%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
4	4.005,00	R\$ 6.600.000,00	R\$ 1.647,94
5	760,00	R\$ 936.000,00	R\$ 1.231,58
6	7.090,00	R\$ 8.200.000,00	R\$ 1.156,56
7	7.087,00	R\$ 8.200.000,00	R\$ 1.157,05
8	1.048,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.526,72
10	500,00	R\$ 680.000,00	R\$ 1.360,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.346,64

5.6 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 15% (quinze por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 1.144,64**.

VALOR DA ÁREA = ÁREA DO IMÓVEL X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DA ÁREA = 14.069,02 m² X R\$ 1.144,64

VALOR DA ÁREA = R\$ 16.103.963,05

6. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

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

6.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/PR, com data base de 03/2026, verifica-se que, para projetos comerciais do tipo GI – Galpão Industrial é de R\$ 1.344,40/m².

Ressalta-se que tais valores devem ser utilizados exclusivamente como referência para novos projetos, constituindo base orçamentária para construções que ainda serão executadas.

Em edificações novas, o construtor pode implantar as benfeitorias de forma personalizada, adequando-as às suas necessidades específicas. Ademais, construções recentes demandam, em regra, um período significativamente maior para a realização de manutenções.

Considerando as premissas já expostas, bem como o fato de que grande parte das edificações ou foram deterioradas ou estão em estado de abandono, esta Leiloeira Oficial deverá aplicar depreciação sobre o valor inicialmente apurado para novos projetos, bem como desqualificar as edificações precárias, tendo em vista que, inclusive, estas tendem a ser demolidas.

Para a realização dessa depreciação de forma tecnicamente adequada, adota-se como referência a Tabela de *Ross-Heidecke*. O critério de *Ross-Heidecke* consiste em um método misto que combina o estado de conservação do imóvel com a sua idade, expressa em percentual da vida útil provável, sendo amplamente utilizado na engenharia de avaliações.

No tocante às benfeitorias existentes no imóvel, verifica-se que se tratam de edificações antigas, com cerca de 40 anos, com elevado grau de depreciação física e funcional, decorrente não apenas do decurso natural do tempo, mas também da ausência de manutenção adequada ao longo dos anos.



Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
GALPÃO (DEPÓSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)
40

% de vida útil
58

Seleccionar estado de conservação
H - Entre reparos importantes e af valor

Índice de depreciação: 86.6

Subtraindo o percentual de depreciação acima temos: R\$ R\$ 1.344,40/m² (valor para novos projetos do CUB/RS) – 86,60% (índice de depreciação) = R\$ 180,15/m².

Barracão – 1.018,00m²:



Escritório 2 pavimentos – 700,00m² (total):





Guarita – 65,00m²:



6.2 Valor final das construções

Somando-se a área das 3 edificações, temos 1.783,00m², os quais são calculados da seguinte forma:

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = \text{METRAGEM} \times \text{VALOR MÉDIO}$$

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = 1.783,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 180,15$$

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = \text{R\$ } 321.207,45$$

7. CONCLUSÃO – VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos dados apresentados, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \text{VALOR DO TERRENO} + \text{VALOR DAS EDIFICAÇÕES}$$

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \text{R\$ } 16.103.963,05 + \text{R\$ } 321.207,45$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 16.425.170,50$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO

R\$ 16.425.000,00

(dezesesseis milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 14.782.500,00 | Limite superior R\$ 18.067.500,00



8. 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, 06 abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial