



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

Processo Nº. 5034091-43.2014.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: INCAPACK INDUSTRIA DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA	CNPJ: 82.370.743/0001-18
Executado: CARLOS SCHNEIDER MOELLER	CPF: 009.709.489-72
Executado: ENVAZZE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA	CNPJ: 11.419.457/0001-51
Executado: GAPLAST IMOVEIS LTDA	CNPJ: 03.659.230/0001-55
Executado: INNPLAST INDUSTRIA PLASTICA EIRELI	CNPJ: 05.761.896/0001-45
Valor da dívida: R\$ 9.291.997,43 (nove milhões, novecentos e vinte e um mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos), em 29 de abril 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): Lote de terreno designado 17/18m resultante da unificação dos lotes nrs. 17 e 18, da quadra nr. 11, da Planta FAZENDA BOQUEIRÃO, situada no Bairro do Boqueirão, nesta Capital Curitiba/PR, medindo 30,00m, de frente para à rua Waldemar Kost, por igual metragem na linha de fundo, onde confronta com o lote fiscal 031.000 e parte do lote 004.000, tendo a extensão de 52,25m, da frente ao fundo, em ambas as laterais, confrontando no lado direito de quem da mencionada rua olha, com os lotes fiscais 001.000, 002.000, 003.000 e parte do lote 004.000, e pelo lado esquerdo, confronta com os lotes fiscais 019.000 e 030.000; de formato retangular, sem benfeitorias, com a área total de 1.567,50m², cadastrado no Município de Curitiba, pela indicação fiscal: 86-056-032.000. **OBS.:** Conforme avaliação, terreno plano, construção em alvenaria normal, com cerca de 20 anos de idade aparente, em bom estado geral de conservação. Imóvel matriculado sob o nº 50.380, no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Curitiba/PR. **(RE) AVALIAÇÃO:** R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), em 07 de outubro de 2021.

Endereço do(s) bem(ns): Rua Waldemar Kost, nº 85, Boqueirão Curitiba/PR. (Recepção pela Rua Carlos Essenfelder, nº 350).

Depositário: João Marcelo de Luz Moeller. **(telefone)** (47) 99934-1187

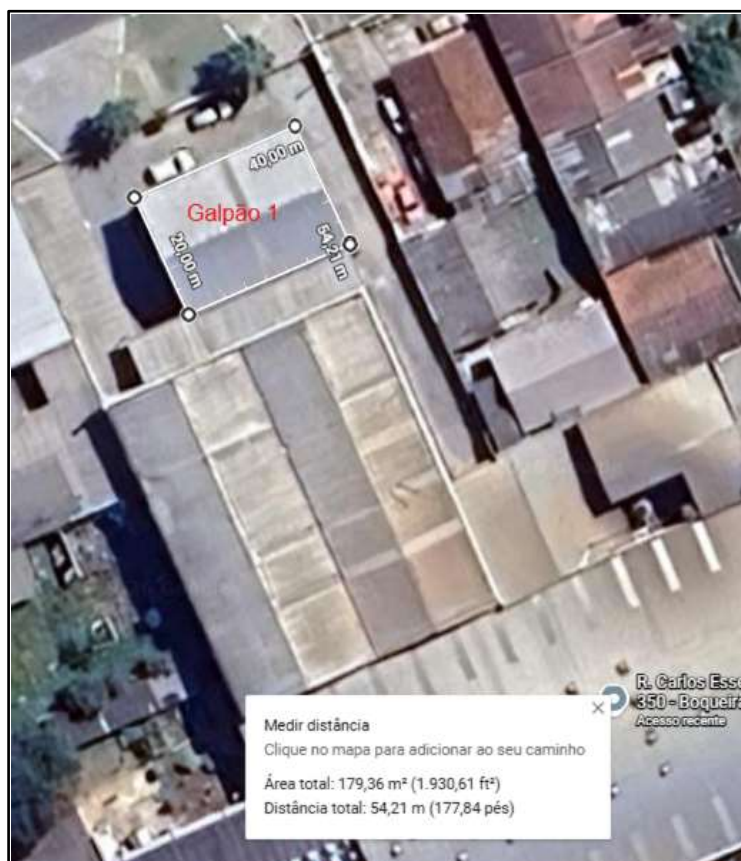


3. CONSTATAÇÃO

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

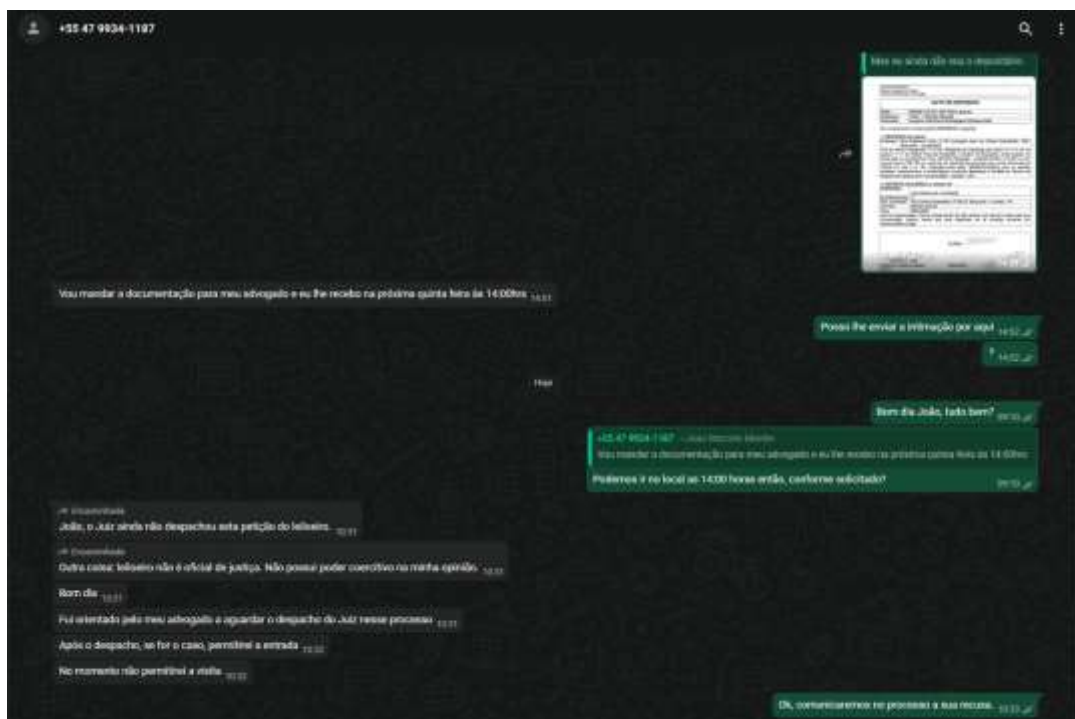
- () Ótimo estado de conservação;
- () Bom estado de conservação;
- (X) Regular estado de conservação;
- () Péssimo estado de conservação.
- () Não foi possível constatar o bem/outros

Trata-se de um imóvel urbano para fins comerciais. Conforme verificado via imagens de satélite, a propriedade conta com dois galpões: o Galpão 1, com aproximadamente 179,36 m² e 15 anos de idade, e o Galpão 2, com cerca de 762,24 m² e 22 anos. Segue imagem abaixo para melhor visualização:





Ressalto que não foi possível realizar o ingresso nas dependências internas e, conseqüentemente, o registro fotográfico do interior, uma vez que o depositário, Sr. João Marcelo de Luz Moeller, recusou o acesso do assistente desta Leiloeira Oficial ao local, conforme histórico de conversas via WhatsApp abaixo:



Diante do exposto, a presente avaliação considerou, como base, a vistoria externa, analisando-se as características construtivas visíveis e a aparência geral da fachada, muros e pátio.



4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo o registro fotográfico realizado:



5. REAVALIAÇÃO

5.1 Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na Rua Waldemar Kost, nº 85, Boqueirão Curitiba/PR, sendo que a recepção ocorre pela Rua Carlos Essenfelder, nº 350.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/zbEDmWTTt3tpq2sC9>

Abaixo, imagem aérea da localidade:



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 Terreno à venda na Rua Waldemar Kost, 84, Hauer, Curitiba/PR, com área de 783,75m², por R\$ 1.090.000,00, ou seja, **R\$ 1.390,75/m²**.

The screenshot shows a real estate listing on the 'chaves na mão' website. The listing is for a plot of land located at Rua Waldemar Kost, 84, Hauer, Curitiba/PR. The price is R\$ 1.090.000,00. The listing includes several photos of the property, which is a fenced-in green area with a yellow building in the background. The listing also includes a description of the property, its location, and contact information for the agent, Apolar Real Estate.

chaves na mão Investir Veículos Anúncio Favoritos Entrar

Anúncio 6 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Home > Brasil > PR > Curitiba > Hauer > Rua Waldemar Kost

Venda
R\$ 1.090.000 Ver parcelas

Rua Waldemar Kost, 84, Hauer, Curitiba/PR

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Waldemar Kost, 84, Hauer, Curitiba

Descrição

Última atualização: 29/03/2026 às 05:20h | Ref: 948484V

TERRENO CONTENDO 783 75M2 DE ÁREA TOTAL.

MEDINDO: 15 METROS DE FRENTE POR 52 25 NAS LATERAIS.

EXCELENTE LOCALIZAÇÃO.

ÓTIMO POTENCIAL CONSTRUTIVO.

TERRENO MEIO DE QUADRA.

PRÓXIMO A MERCADO E COMÉRCIOS VARIADOS.

CRECI: J-03961

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(41) 9912-1111

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Anúncio está ativo porque você compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(41) 9912-1111 Vw WhatsApp

Anunciante
Apolar Real Estate



5.2.2 Terreno à venda na Rua Waldemar Kost, 1699, Hauer, Curitiba/PR, com área de 675,00m², por R\$ 830.000,00, ou seja, **R\$ 1.229,63/m²**.

chaves na mão Imóveis Veículos Anúncio Favoritos

Anúncio 8 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Home > Brasil > PR > Curitiba > Hauer > Rua Waldemar Kost

Venda
R\$ 830.000
IPTU: R\$ 1.517

Ver parcelas

Rua Waldemar Kost, 1699, Hauer, Curitiba/PR

Área útil: 675m² Área total: 675m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Waldemar Kost, 1699, Hauer, Curitiba

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 11:24h | Ref: TE0002

Excelente oportunidade para adquirir um terreno em uma localização privilegiada e estratégica, a 500 m do Bosque Reinhard Maack.

Ideal para construir a casa dos seus sonhos ou investir em um projeto imobiliário, ou ainda seu imóvel comercial.

O terreno está localizado a 1.300 m da Av. Mat. Floniano Poixoto e a 1.400 m da Linha Verde.

O terreno mede 15 m de frente por 45 m de fundos, com área total de 675 m².

Zonamento: ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2 Sistema Viana NORMAL.

O bairro Hauer oferece tranquilidade e fácil acesso a diversas comodidades.

Entre em contato para mais informações ou para agendar uma visita.

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu e-mail

(11) 9992-1111

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ativador: você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(41) 9992-1111 Ver WhatsApp

Anunciante Prota
Horizonte Imóveis (1.597 MF)

CRECI 38601

Desde julho de 2024 no Chaves na Mão
23 imóveis cadastrados



5.2.3 Terreno comercial à venda na Rua Pastor Carlos Frank, 1346, Boqueirão, Curitiba/PR, com área de 762,00m², por R\$ 810.000,00, ou seja, **R\$ 1.062,99/m²**.

The screenshot shows a real estate listing on the 'chaves na mão' website. The listing is for a commercial plot located at Rua Pastor Carlos Frank, 1346, Boqueirão, Curitiba/PR. The price is R\$ 810.000. The area is 762m². The listing includes a satellite map, two photographs of the plot, and a contact form. The contact form has fields for name, email, and phone number, and a button to 'Enviar mensagem'. The listing also includes a description of the plot and contact information for the agent, Cwb Nb Brokers Imóveis Ltda Me.

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos

Anuncio Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Cadastral Prefeitura Municipal de Curitiba - PR

Home > Brasil > PR > Curitiba > Boqueirão > Rua Pastor Carlos Frank

Venda **R\$ 810.000** Ver parcelas

Rua Pastor Carlos Frank, 1346, Boqueirão, Curitiba/PR

Área útil 762m² Área total 762m²

Terreno comercial

Terreno comercial à venda na Rua Pastor Carlos Frank, 1346, Boqueirão, Curitiba

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 09:57h | Ref: TE0223

Terreno Comercial à Venda Ideal para Barracão

Excelente oportunidade de investimento
Terreno plano e limpo, pronto para construir, com 14,50 metros de frente por 52,60 metros de profundidade.

Localização privilegiada, a apenas duas quadras da Rua Marechal Floriano e próxima ao terminal, garantindo fácil acesso e ótima visibilidade para negócios.

Perfeito para construção de barracão comercial, depósito, oficina ou ponto de distribuição

Medidas: 14,50 x 52,60
Localização: Próximo ao terminal duas quadras da Rua Marechal Floriano

Entre em contato e saiba mais!
* Valores e disponibilidade sujeitos a alteração sem aviso prévio!

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

DDD XXXXX-XXXX

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(41) 3085... Ver WhatsApp

Anunciante Diamante **Cwb Nb Brokers Imóveis Ltda Me**

CRECI 07143
Desde abril de 2021 no Chaves na Mão
1041 Imóveis cadastrados

Avaliações do Google
3.3 (41)



5.2.4 Terreno à venda na Rua Tenente Francisco Ferreira de Souza, 3031, Hauer, Curitiba/PR, com área de 1.440,00m², por R\$ 1.990.000,00, ou seja, **R\$ 1.381,94/m²**.

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos

Anuncio Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Home > Brasil > PR > Curitiba > Boqueirão > Rua Tenente Francisco Ferreira de Souza

Venda
R\$ 1.990.000 Ver parcelas
IPTU: R\$ 717

Rua Tenente Francisco Ferreira De Souza, 3031...

Área útil: 1.440m² Área total: 1.440m²

Terreno comercial

Terreno à venda, 1440.00 m2 por R\$1990000.00 - Boqueirão - Curitiba/PR

Descrição

Última atualização: 10/03/2026 às 10:40h | Ref: 72022

Terrenos a venda

2 Terrenos paralelos e planos formando área total de 1440m² em duas matrículas.

29m² de frente por 50m² de lateral.

Indicações fiscais:

84. Ver

-5 nº 3031. Ver

84. Ver

-8 nº 3043

Entre em contato e saiba mais com nossos corretores!

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu e-mail

Envie sua mensagem

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(41) 3376... Ver WhatsApp

Anunciante Dstamnto Hansel Imóveis

Desde novembro de 2020 na Chaves na Mão

148 imóveis cadastrados






Avaliações de Google 3.2 (557)



5.2.5 Terreno à venda na Rua Carlos Essenfelder, 1466, Boqueirão, Curitiba/PR, com área de 518,00m², por R\$ 497.000,00, ou seja, **R\$ 959,46/m²**.

imovelweb Comprav Alugerv Serviçov Buscar imobiliáriasv Notificaçõsv Meus contatov Anunciar

Favoritov Compartilhav Notaspessoásv Ocultar anúnciov

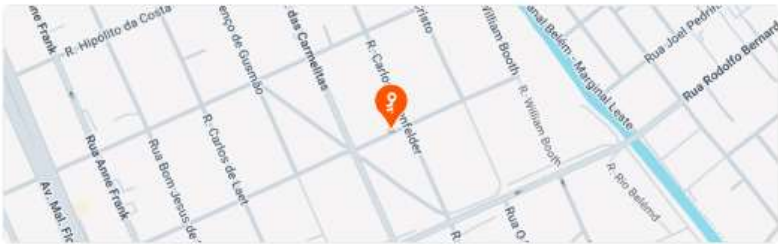


Ver todas as fotos

Terreno - 518m²

Venda R\$ 497.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

R. Carlos Essenfelder, 1466, Boqueirão, Curitiba



518 m² tot.

OPORTUNIDADE TERRENO DE ESQUINA A VENDA NO BOQUEIR

Terreno de Esquina à Venda no Boqueirão!

Esquina de R. Carlos Essenfelder com R. Professor José Maurício Higgins, apenas 130 metros de Rolemar distribuidora de autopeças, apenas uma quadra de Rua das Carmelitas e a 6 quadras de Av. Marechal Floriano Peixoto.

Ver descrição completa

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](#)

IMOBILIARIA DIAMOND [Ver o telefone](#) [Chat Online](#)




5.2.6 Terreno à venda na Rua Cezinando Dias Paredes 467, Boqueirão, Curitiba/PR, com área de 995,00m², por R\$ 1.500.000,00, ou seja, **R\$ 1.507,54/m²**.

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar


Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Terreno - 995m²

Venda R\$ 1.500.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

📍 Cezinando Dias Paredes 467, Boqueirão, Curitiba



995 m² tot.

Excelente terreno no Boqueirão com 995m!!

Localização excelente próximo ao comércio, supermercados, farmácias, escolas, unidades médicas, shopping, próximo a linha verde. Terrenos para construção de sobrados, ou mesmo lojas comerciais.

Valor e disponibilidade sujeitos a confirmação.
[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](#)

Informações da imobiliária

HAPEN IMOVEIS (41) 9... [Ver o telefone](#)

Contate o anunciante

Email: laquila@proencia@gmail.com

Nome: Telefone:

Nome: Telefone:

Mensagem:

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

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

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



5.2.7 Terreno à venda na Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão 5602, Boqueirão, Curitiba/PR, com área de 393,00m², por R\$ 320.000,00, ou seja, **R\$ 814,25/m²**.

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar ⓘ

Favorito ♡ Compartilhar ↵ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗄

Terreno - 393m²

Venda R\$ 320.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

📍 Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão 5602, Boqueirão, Curitiba

393 m² tot.

Imoveis - no Boqueirão

Ótimo terreno para construção de até 3 sobrados com possibilidade de entradas individuais. Terreno plano no nível de rua. Não há construções. Documentação em dia. Localização privilegiada, próximo ao terminal do Boqueirão, colégios e comércio da região.

A Razende Imóveis fica localizada na Rua João Dembinski 3301, loja 02, Atendemos Curitiba, Região Metropolitana e litoral!!! Dúvidas e para agendar Ler descrição completa ▾

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Contatar 📩

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

DreamCase 1

DreamCase 000000 Ver o telefone 📞



5.2.8 Terreno à venda na Rua Doutor Heleno da Silveira, 800 - Boqueirão, Curitiba/PR, com área de 1.100,00m², por R\$ 1.500.000,00, ou seja, **R\$ 1.363,64/m²**.

The screenshot shows a VivaReal listing for a plot of land. The main title is "Lote/Terreno à Venda, 1100 m² por R\$ 1.500.000". The location is "Rua Doutor Heleno da Silveira, 800 - Boqueirão, Curitiba - PR". The listing includes three photos of the property, a map, and a detailed description. The price is listed as R\$ 1.500.000. The listing is published by Hansel Imóveis Ltda - Epp, with a rating of 4.2/5 and 142 imóveis. The listing was created on December 3, 2025, and updated 5 days ago. The description includes details about the plot area (1100 m²), dimensions (Testada de 20,00m, Ambos os lados 55,00m, Fundos 20,00m), fiscal indication (88.390.009), and zoning (ZR3-TJ - ZONA RESIDENCIAL 3 TRANSIÇÃO). There are also contact options for the advertiser, including a phone number and a WhatsApp button.

VivaReal Alugar Comprar Festival Minha Casa Própria Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

Lote/Terreno à Venda, 1100 m² por R\$ 1.500.000

Localização: Rua Doutor Heleno da Silveira, 800 - Boqueirão, Curitiba - PR

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Publicado há 4 meses, atualizado há 5 dias

Valores

Venda: R\$ 1.500.000

Condomínio: Isento

IPTU: Isento

Características do imóvel

1100 m²

Lote/Terreno à Venda, 1100 m² por R\$ 1.500.000

(Código do anunciante: 71070 | Código no Viva Real: 2856948547)

Excelente terreno com 1100,00m²

Testada de 20,00m
Ambos os lados 55,00m
Fundos 20,00m
Indicação Fiscal: 88.390.009
Zonamento: ZR3-TJ - ZONA RESIDENCIAL 3 TRANSIÇÃO

Agende sua visita com um de nossos corretores !!!

Ocultar descrição

(41) 3376- Ver telefone

Anúncio criado em 3 de dezembro de 2025, atualizado há 5 dias.

Hansel Imóveis Ltda - Epp

4.2/5 142 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 1.500.000, Rua Doutor Heleno da Silveira, 800

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", você concorda e autoriza com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com o anunciante para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(41) 3376- Ver telefone

WhatsApp



5.2.9 Terreno à venda no Bairro Boqueirão, Curitiba/PR, com área de 770,00m², por R\$ 1.219.000,00, ou seja, R\$ 1.583,12/m².

VivaReal Alugar Comprar Festival Minha Casa Própria Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

3 fotos Mapa

Venda > Boqueirão

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Lote/Terreno à Venda, 770 m² por R\$ 1.219.000

Matrícula: 770 m² Quartos: -- Banheiros: -- Vagas: --

Publicado há 11 meses, atualizado há 5 dias

Localização

Boqueirão, Curitiba - PR

Mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda: R\$ 1.219.000

Condomínio: Isento

IPTU: Isento

Características do imóvel

770 m²

Lote/Terreno à Venda, 770 m² por R\$ 1.219.000

(Código do anunciante: 11682 | Código no Viva Real: 2797770422)

VENHA CONHECER ESTE EXCELENTE TERRENO ZR3 NO BAIRRO BOQUEIRÃO MUITO BEM LOCALIZADO, COM FÁCIL ACESSO A TUDO DE MELHOR NA REGIÃO, SUPERMERCADOS, PONTO DE ÔNIBUS E MUITO MAIS.

770m² DE ÁREA TOTAL

VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO

LIGUE AGORA E AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES!

SOMOS CORRESPONDENTES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DE MAIS BANCOS. GARANTIMOS PROCESSO DE FINANCIAMENTO, FGTS, COM AGILIDADE E EFICIÊNCIA.

REF.11682

Ocultar descrição

(41) 3156 - Ver telefone

Anúncio criado em 15 de abril de 2025, atualizado há 5 dias.

Isidoro Imóveis

4.1/5 1.863 imóveis

Anunciando desde 28 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 1.219.000 - Boqueirão, Curitiba - PR

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" ou "WhatsApp", este cliente se declara de acordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(41) 3156 - Ver telefone

WhatsApp



5.3 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	783,75	R\$ 1.090.000,00	R\$ 1.390,75
6.2	675,00	R\$ 830.000,00	R\$ 1.229,63
6.3	762,00	R\$ 810.000,00	R\$ 1.062,99
6.4	1.440,00	R\$ 1.990.000,00	R\$ 1.381,94
6.5	518,00	R\$ 497.000,00	R\$ 959,46
6.6	995,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.507,54
6.7	393,00	R\$ 320.000,00	R\$ 814,25
6.8	1.100,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.363,64
6.9	770,00	R\$ 1.219.000,00	R\$ 1.583,12
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.254,81

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 9 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 9

$$MA = R\$1.254,81/m^2.$$

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 ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	783,75	R\$ 1.090.000,00	R\$ 1.390,75
6.2	675,00	R\$ 830.000,00	R\$ 1.229,63
6.4	1.440,00	R\$ 1.990.000,00	R\$ 1.381,94
6.8	1.100,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.363,64
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.341,49

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 m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 1.207,34**.

6. VALOR DA ÁREA

Dessa forma, com base nos valores apresentados, nas análises realizadas e nas informações de mercado expostas, conclui-se que o valor de mercado da área do imóvel é assim determinado:

$$\begin{aligned}\text{VALOR DA ÁREA} &= \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DA ÁREA} &= 1.567,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.207,34 \\ \text{VALOR DA ÁREA} &= \text{R\$ } 1.892.505,45\end{aligned}$$

7. VALORAÇÃO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

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/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 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 aproximada dos galpões 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:



Galpão 1

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
GALPAO (DEPOSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)
15

% de vida útil
22

Seleccionar estado de conservação
F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 42.2

Galpão 2

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
GALPAO (DEPOSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)
22

% de vida útil
32

Seleccionar estado de conservação
F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 47.3

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:



a) Galpão 1:

Galpão 1: R\$ 1.344,40 (valor para novos projetos do CUB) – 42,20% (índice de depreciação) = **R\$ 777,06/metro quadrado.**

$$\begin{aligned}\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} &= \text{METRAGEM X VALOR MÉDIO} \\ \text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} &= 179,36 \text{ m}^2 \text{ X R\$ } 777,06 \\ \text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} &= \text{R\$ } 139.373,48\end{aligned}$$

b) Galpão 2:

Galpão 2 R\$ 1.344,40 (valor para novos projetos do CUB) – 47,30% (índice de depreciação) = **R\$ 708,50metro quadrado.**

$$\begin{aligned}\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} &= \text{METRAGEM X VALOR MÉDIO} \\ \text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} &= 762,24 \text{ m}^2 \text{ X R\$ } 708,50 \\ \text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} &= \text{R\$ } 540.047,04\end{aligned}$$

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:

$$\begin{aligned}\text{VALOR IMÓVEL} &= \text{VALOR TERRENO} + \text{VALOR EDIFICAÇÕES} \\ \text{VALOR IMÓVEL} &= \text{R\$ } 1.892,505,45 + \text{R\$ } 139.373,48 + 540.047,04 \\ \text{VALOR IMÓVEL} &= \text{R\$ } 2.571.925,97\end{aligned}$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO

R\$ 2.572.000,00

(dois milhões quinhentos e setenta e dois mil reais)

Limite inferior: R\$ 2.314.800,00 | Limite superior R\$ 2.829.200,00

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, 10 de abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial