



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO

Processo Nº. 5041761-59.2019.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequirente: CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS DO ESTADO DO PARANÁ – CORE/PR	
Executado: ALCO SUL COMERCIO IMP EXP REPRESENTACAO DE ALUMINIO LTD	CNPJ: 01.798.165/0001-13
Executado: ELISEU GONÇALVES DA SILVA (ESPÓLIO)	CPF: 027.443.689-20
Executado: OSVALDO MUNIR CHAIN (ESPÓLIO)	CPF: 007.188.079-87
Interessado: CAROLINE KUGLER BATISTA DA SILVA	CPF: 093.851.898-12
Interessado: FABIANA LEILA CHAIN	CPF: 024.987.789-93
Valor da dívida: R\$ 6.844,69 (seis mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e nove centavos), em 13 de dezembro de 2021.	

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 nº 15, da quadra nº 44, da Planta Capanema, com a área de 455,00m ² , com 13,00m, de frente para a Rua Pe. Francisco João de Azevedo, por 35,00m, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, com imóvel de nº predial nº 626, do lado esquerdo com imóvel de nº predial 666 e na linha de fundos com 13,00m, confronta com imóvel de propriedade de Almir Cajeano, contendo uma casa de alvenaria, com a área de 366,25m ² , sob o nº 636 da referida rua, com a indicação fiscal 072-24-11000/3 do Cadastro Municipal. OBS.: Conforme avaliação o imóvel está situado na Rua Padre Francisco João Azevedo nº 648 (atual – antigo 636), Jardim Botânico, Curitiba/PR. Benfeitoria em regular estado de conservação geral com cerca de 50 anos de idade aparente. Imóvel matriculado sob o nº 11.074, no Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Curitiba/PR.
Endereço do(s) bem(ns): Rua Padre Francisco João Azevedo nº 648 (atual – antigo 636), Jardim Botânico, Curitiba/PR.
Depositário: Fabiana Leila Chain.



3. CONSTATAÇÃO

Em constatação in loco na data de **27/01/2026**, foi verificado que o(s) bem(ns) penhorado(s) apresenta(m) 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 uma casa assobradada de alvenaria, em regular estado de conservação, com idade aparente de cerca de 50 anos, apresentando área construída estimada em 366,25m², em um terreno com área total de 455,00m².

O imóvel possui fechamento por muro, bem como portão metálico frontal, cuja pintura se encontra deteriorada em razão do tempo e das intempéries. Conta com acesso tanto para pedestres quanto para veículos. O local dispõe de passeio público, guias delimitadas e pavimentação asfáltica.

O imóvel apresenta cobertura em telhas de fibrocimento e janelas em vidro temperado. A parte principal da residência encontra-se em nível ligeiramente superior ao da rua, com acesso por um portão menor. Na lateral, há área de acesso à garagem, localizada abaixo do nível da rua, com portão maior para entrada de veículos.

No momento da vistoria, a equipe foi atendida inicialmente por uma mulher que se identificou como proprietária do imóvel. Posteriormente, o atendimento foi continuado pelo Sr. Sandro Chain, irmão da proprietária, o qual informou que o processo seria irregular, pois foi ajuizado em face de empresa cujos sócios encontram-se falecidos. Na ocasião, redigiu, de próprio punho, solicitação de anulação imediata do processo e da multa aplicada, não permitindo o acesso ao interior do imóvel para registro fotográfico.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:







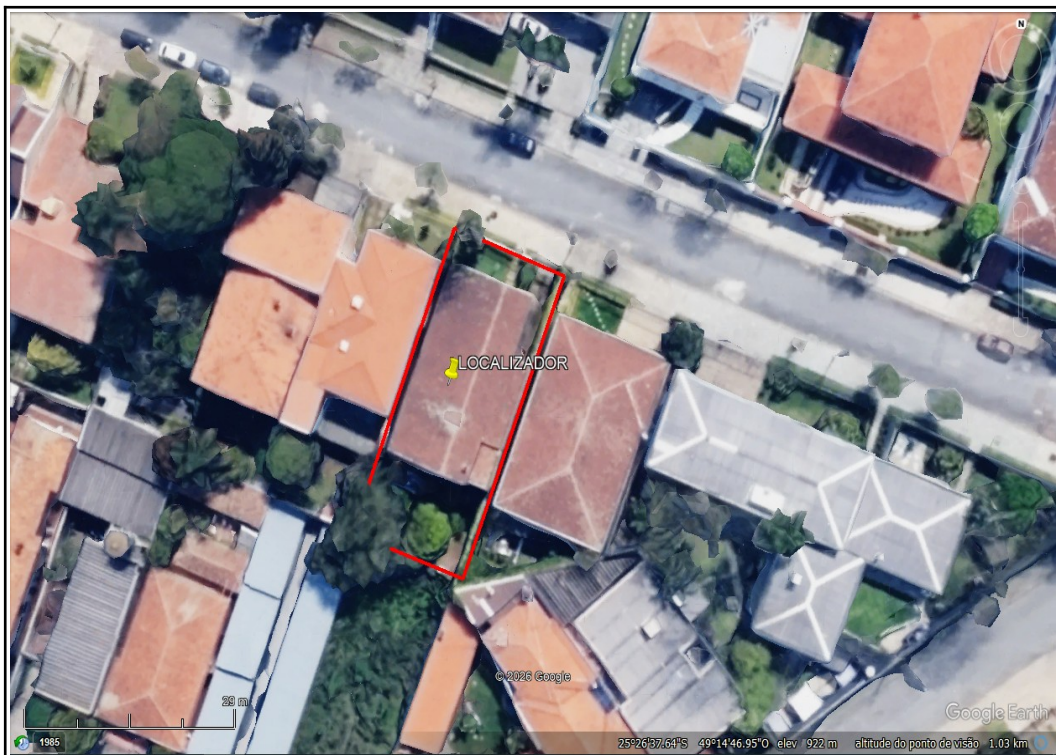
5. REAVALIAÇÃO

5.1 Localização do lote

O imóvel está situado na Rua Padre Francisco João Azevedo, nº 648, no bairro Jardim Botânico, em Curitiba/PR. Trata-se de uma região amplamente consolidada, localizada a menos de 2 km do Jardim Botânico Municipal, da Universidade Federal do Paraná e do Estádio Durival Britto e Silva - Vila Capanema.

Nas proximidades do imóvel, há diversos estabelecimentos comerciais, como restaurantes, pizzarias, hotéis, padarias, bares, entre outros.

A seguir segue foto aérea do imóvel:



A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/oJxhuDXjdeaWv88S6>.

5.2 Pesquisa de Mercado


Visando atribuir um adequado valor a área do imóvel em análise, foram realizadas pesquisas com base em anúncios de lotes com características semelhantes, nas proximidades do bem, conforme pesquisas apresentadas a seguir:



5.2.1 Terreno localizado na Rua Paschoal Bordignon, nº 20 no Jardim Botânico, em Curitiba/PR, com área de 480,00m², sendo anunciado por R\$ 618.000,00, ou seja, **R\$ 1.287,50/m²**, vejamos:

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Anúncio 11 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Jardim Botânico > Rua Paschoal Bordignon

Venda **R\$ 618.000** Ver parcelas IPTU R\$ 60

Rua Paschoal Bordignon, 20, Jardim Botânico, Curitiba/PR

Área útil **480m²** Área total **480m²**

Terreno / Lote

Terreno à venda, 480 m² por R\$ 618.000 - Jardim Botânico, Curitiba/PR

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 04:37h | Ref: TE0047

Terreno à venda, limpo e ótima oportunidade de investimento!

ZR3 com área total: 480 m²

Dimensões do terreno:

- 13 m de Frente e Fundos
- 39 m do lado esquerdo
- 45 m do lado direito

O tamanho do terreno oferece uma boa flexibilidade. Pode ser ideal para a construção de uma residência de porte médio ou grande

Valores de IPTU a confirmar.

Localização:

- A 850 m (3 min de carro) até o Jardim Botânico
- A 500 m (1 min de carro) até o Hospital Militar do Paraná
- A 700 m (3 min de carro) até a UFPR - Jardim Botânico
- A 2,5 km (7 min de carro) até a Rodoviária de Curitiba

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Nome: Digite seu nome

Email: Digite seu email

Telefone: (xx) 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) 3205... Ver WhatsApp

Anunciante Prata **Rox Imóveis**

CRECI 49796

Desde outubro de 2024 no Chaves na Mão

700 imóveis cadastrados

Avaliações do Google 4.7 (60)



5.2.2 Terreno localizado na Avenida Comendador Franco, 637, Jardim Botânico, Curitiba/PR, com área de 420,00m², sendo anunciado por R\$ 850.000,00, ou seja, **R\$ 2.023,81/m²**, vejamos:

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

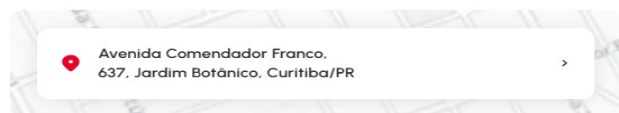
Anúncio 3 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Jardim Botânico > Avenida Comendador Franco

Venda **R\$ 850.000** Ver parcelas

IPTU RS --



Área total 420m² Quartos 1

Terreno / Lote

Terreno à venda na Avenida Comendador Franco, 637, Jardim Botânico, Curitiba

Descrição

Última atualização: 05/03/2026 às 11:56h | Ref: MT902-Trn

Terreno com 420 m² na Av. Comendador Franco!!!

Situado no início da Avenida Comendador Franco (sentido bairro - Centro), uma excelente oportunidade para prédio residencial ou comercial.

O terreno possui as seguintes características:

- Área total: 420 m²;
- Testada: 12 m;
- Comprimento: 35 m;
- Formato: retangular;
- Topografia: plano;

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) 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) 9997... Ver WhatsApp

Anunciante Diamante M Tissi Imóveis

Desde junho de 2015 no Chaves na Mão


82 imóveis cadastrados



5.2.3 Lote localizado na Rua Engenheiros Rebouças, nº 700, Jardim Botânico, Curitiba/PR, com área de 450,00m², sendo anunciado por R\$ 680.000,00, ou seja, **R\$ 1.511,11/m²**, vejamos:

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Anúncio 8 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Jardim Botânico > Rua Engenheiros Rebouças

Venda
R\$ 680.000 [Ver parcelas](#)
IPTU R\$ --

Rua Engenheiros Rebouças, 700,
Jardim Botânico, Curitiba/PR

Área útil 450m² Área total 450m²

Terreno / Lote

Terreno - R Engenheiros Rebouças, 700 - Jardim Botânico - Curitiba PR

Descrição
Última atualização: 31/03/2026 às 08:15h | Ref: 19211-2-2000
Imediações: BONO PNEUS

Detalhes: TERRENO ZR-4 PRÓXIMO À RODOVIÁRIA, JARDIM BOTANICO, PUC ETC.
O IMÓVEL POSSUI POTENCIAL CONSTRUTIVO - TERRENO ZR-4 ZR4 (PERMITE 6 PAVIMENTOS SEM COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO, CONSULTE GUIA AMARELA IF: 24.
Ver
-8). TEM 14 METROS DE TESTADA PARA A R ENGENHEIROS REBOUÇAS E 450M2 DE ÁREA. IPTU 2023 =10 X R\$241,96. PRÓXIMO À ESQUINA COM A AV COMENDADOR FRANCO (AVENIDA DAS TORRES, SAÍDA PARA SÃO JOSÉ DOS PINHAIS). *VISITAS ACOMPANHADAS E AGENDADAS COM ANTECEDENCIA*

***** Atualizado em 30/03/2026 18:04 *****

Fale com o anunciante
[Mensagem](#) [Agendar visita](#)
Digite seu nome
Digite seu email
(xx) 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](#)
[\(41\) 3250... Ver](#) [WhatsApp](#)

Anunciante Diamante **Imobiliária 2000**
Desde janeiro de 2023 no Chaves na Mão
[238 imóveis cadastrados](#)
Avaliações do Google 3.9 ★★★★★ (714)



5.2.4 Terreno à venda na Rua Coronel João da Silva Sampaio, nº 253, Jardim Botânico, Curitiba/PR, com área de 420,00m², sendo anunciado por R\$ 799.900,00, ou seja, **R\$ 1.904,52/m²**, vejamos:

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Anúncio 7 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Jardim Botânico >
Rua Coronel João da Silva Samp...

Venda
R\$ 799.900 Ver parcelas
IPTU R\$ --



Área útil 420m² Área total 420m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Coronel João da Silva Sampaio, 253, Jardim Botânico, Curitiba

Descrição

Última atualização: 20/03/2026 às 11:30h | Ref: TE0002_TEIX

Oportunidade Estratégica no Jardim Botânico Terreno com Projeto Aprovado

Excelente terreno de 420 m² em localização privilegiada no Jardim Botânico, ideal para investidores e construtores que buscam segurança e agilidade no próximo empreendimento.

Diferenciais Técnicos:

Área Total: 420 m² com topografia favorável.

Dimensões: 12,00m (testada) x 35,00m (laterais).

Zoneamento: ZR1.1 - Zona Residencial 1.

Pronto para Construir: Imóvel já possui projeto aprovado na Prefeitura para um sobrado de alto padrão com mais de 280 m².

Localização e Conveniência:

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome
Digite seu email
(xx) 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) 9910... Ver WhatsApp

Anunciante Bronze
Tavares & Cordeiro Imobiliária
CRECI 06863
Desde junho de 2025 no Chaves na Mão
[17 imóveis cadastrados](#)



5.2.5 Terreno à venda na Rua Sant'Ana, nº 290, Jardim Botânico, Curitiba/PR, com área de 476,44m², sendo anunciado por R\$ 795.000,00, ou seja, **R\$ 1.668,63/m²**, vejamos:



Home > Brasil > PR > Curitiba > Jardim Botânico > Rua Sant'Ana

Venda
R\$ 795.000 [Ver parcelas](#)
IPTU R\$ 653



Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Sant'Ana, 290, Jardim Botânico, Curitiba

Descrição

Última atualização: 12/03/2026 às 16:05h | Ref: TE0030

Terreno à Venda – Jardim Botânico - ZR4

Terreno ZR-4 à venda com 476,44 m², esquina, em uma localização privilegiada, próximo a importantes pontos de referência como:
- ± 700 metros do Jardim Botânico de Curitiba;
- ± 1,5 km do Mercado Municipal e da Rodóferroviária;
- ± 550 metros do Hospital Marcelino Champagnat, e
- ± 700 metros do Hospital Cajuru

Dimensões do terreno:
- 16,00 x 26,95 x 27,50 x 19,00

Diferenciais:
- Zoneamento ZR-4, ideal para construções residenciais ou comerciais;
- Excelente localização em região valorizada e de fácil acesso;
- Próximo a serviços essenciais, lazer e vias de transporte.

Aproveite essa oportunidade única de investir em um terreno bem localizado e com grande potencial imobiliário!

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

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](#).

[\(41\) 9987... Ver](#) [WhatsApp](#)

Anunciante Diamante
Toyo Imóveis





Desde dezembro de 2014 no Chaves na Mão
74 imóveis cadastrados



5.2.6 Terreno localizado na Rua Said Fatuch, nº 82 no Jardim Botânico, em Curitiba/PR, com área de 409,50m², sendo anunciado por R\$ 530.000,00, ou seja, **R\$ 1.294,26/m²**, vejamos:

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Anúncio 6 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Jardim Botânico > Rua Said Fatuch

Venda
R\$ 530.000 [Ver parcelas](#)
IPTU R\$ --

Rua Said Fatuch, 82, Jardim Botânico, Curitiba/PR

Área útil 409m² Área total 409m²

Terreno / Lote

Terreno à venda, 409.50 m2 por R\$530000.00 - Jardim Botânico - Curitiba/PR

Descrição

Última atualização: 06/03/2026 às 10:59h | Ref: 10039.003

Excelente terreno no Jardim Botânico ZONEAMENTO (link removido)

DE USO MISTO 3, com 409 m2 de área, excelente localização, próximo à Paróquia N.Sra. Lurdes, entre Av. Centenário e Av. Torres. Elevado ao nível da rua e plano.

Original Imóveis
Av. Silva Jardim 4377 - Seminário - Curitiba-PR (link removido)

(link removido)

Ver

- ORIGINAL CRECI J 4303

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 concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(41) 9361... Ver WhatsApp

Anunciante Prata Original Imóveis

Desde janeiro de 2025 no Chaves na Mão
186 imóveis cadastrados

Avaliações do Google
3.8 ★★★★★ (205)

5.2.7 Lote localizado na Rua São Januário, nº 65 no Jardim Botânico, em Curitiba/PR, com área de 500,00m², sendo anunciado por R\$ 850.000,00, ou seja, **R\$ 1.700,00/m²**, vejamos:



chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anúncios

Favoritos

Entrar

Anúncio 2 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Jardim Botânico > Rua São Januário

Venda

R\$ 850.000

Ver parcelas

IPTU R\$ 80

Rua São Januário, 65, Jardim Botânico, Curitiba/PR

Área útil
500m²

Área total
500m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua São Januário, 65, Jardim Botânico, Curitiba

Descrição

Última atualização: 25/03/2026 às 20:40h | Ref: TE0567

Terreno (ZR4), com ótima localização Plano e Murado.

A poucas Quadras do Jardim Botânico de Curitiba.

Potencial construtivo Residencial e ou Comercial.

Zona Residencial Quatro (ZR-4)

Permite a construção de empreendimentos com até seis pavimentos e com duas vezes a área do terreno. Nos dois primeiros pavimentos é possível a utilização comercial, desde que a área não ultrapasse os 200m².

Informações e visitas: 41 9

Ver

ou

Ver

Estamos localizados na Rua Chichorro Junior, 364 sobreloja 03 - Ao lado do Terminal do Cabral.

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) 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) 9923... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante
Rezende Imóveis



Desde agosto de 2020 no Chaves na Mão
906 imóveis cadastrados

Avaliações do Google
4.6 ★★★★★ (280)

5.3 Média Aritmética

Segue abaixo, quadro aritmético das amostras selecionadas:



QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor /m ²
1	480,00	R\$ 618.000,00	R\$ 1.287,50
2	420,00	R\$ 850.000,00	R\$ 2.023,81
3	450,00	R\$ 680.000,00	R\$ 1.511,11
4	420,00	R\$ 799.900,00	R\$ 1.904,52
5	476,44	R\$ 795.000,00	R\$ 1.668,63
6	409,50	R\$ 530.000,00	R\$ 1.294,26
7	500,00	R\$ 850.000,00	R\$ 1.700,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.627,12

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS AMOSTRAS DIVIDIDAS POR 7

$$MA = R\$ 1.627,12$$

5.4 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. Desta maneira, segue abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor /m ²
6.3	450,00	R\$ 680.000,00	R\$ 1.511,11
6.5	476,44	R\$ 795.000,00	R\$ 1.668,63
6.7	500,00	R\$ 850.000,00	R\$ 1.700,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.626,58

5.5 Adequação de Mercado

Como é de conhecimento de especialistas e de profissionais envolvidos na compra e venda de imóveis, os valores praticados em anúncios não refletem, necessariamente, o efetivo valor de mercado. Isso ocorre porque, em muitos casos, os imóveis são anunciados com valores superiores, a fim de possibilitar ao vendedor uma margem razoável de negociação. Ademais, há situações em que os bens são ofertados por valores ainda mais elevados para viabilizar eventual permuta por outros imóveis, veículos, entre outros bens.

Diante disso, em razão do denominado “fator oferta”, para se alcançar o valor de mercado mais adequado, faz-se necessária a aplicação de depreciação sobre o valor inicialmente apurado na pesquisa mercadológica.

Considerando os aspectos acima expostos, será aplicada depreciação de 15% (quinze por cento) em decorrência do “fator oferta”. Assim, o valor final apurado do metro quadrado do imóvel ora avaliado corresponde a R\$ 1.382,59.



VALOR DA ÁREA = ÁREA DO TERRENO x VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DA ÁREA = 455,00 m² x R\$ 1.382,59/m²

VALOR DA ÁREA = R\$ 629.078,45

6. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

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

6.1 – Média de Valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/PR, com data-base de 02/2026, verifica-se que, para projetos em alvenaria, o valor de referência para novos empreendimentos correspondentes a Residencial - Padrão Normal (R-1) é de R\$ 3.063,40/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 acima expostas, bem como o fato de que a edificação em análise não se caracteriza como nova, esta Leiloeira Oficial deverá aplicar depreciação sobre o valor inicialmente apurado para novos projetos.

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.

Assim, levando-se em consideração a idade das edificações e com base no método e na tabela supracitados, a depreciação aplicável aos valores inicialmente apurados para o metro quadrado da construção será definida conforme tabela abaixo:

6.1.1 – Edificação – aproximadamente 366,25m²



Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)
50

% de vida útil
76

Seleccionar estado de conservação
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 72.9

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação: $\text{R\$ } 3.063,40/\text{m}^2$ (valor para novos projetos do CUB) – 72,90% (índice de depreciação) = **$\text{R\$ } 830,18/\text{m}^2$** .

6.1.2 – Valor Final da Construção

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

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = 366,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 830,18/\text{m}^2$$

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO} = \text{R\$ } 304.053,43$$

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:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{VALOR DO TERRENO} + \text{VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA.}$$

Descrição dos Valores: $\text{R\$ } 629.078,45 + \text{R\$ } 304.053,43 = \text{R\$ } 933.131,88$.

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 933.000,00

(novecentos e trinta e três mil reais).

Limite inferior: R\$ 839.700,00 | Limite superior: R\$ 1.026.300,00.



9. ENCERRAMENTO

Essas foram as informações obtidas na constatação do bem penhorado, as quais se submetem a 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