



**CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTROS FOTOGRÁFICOS E REAVALIAÇÃO**

Processo nº 5008750-58.2018.4.04.7005 – Execução Fiscal
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executada: ORGANIZACAO COMERCIAL E IMOBILIARIA TRIVELATTO LTDA – CNPJ nº 44.416.204.0003-45.
Valor da dívida: CZ 98.207,22, em 09 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 sob o nº AARC519 e JUCISRS sob o nº 222/08, vêm, pelo presente documento, certificar que realizou a constatação, registros fotográficos e reavaliação do bem, conforme informações a seguir:

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Descrição do bem: Quadrante 06, Quadrícula 6, Setor 25, Quadra 05, Lote nº 0097 (noventa e sete), situado no loteamento denominado JARDIM LANCASTER, nesta cidade, com a área de 450,00 m ² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, medindo 15,00ms, no AZ 87° 21', com a Alameda Penha; ao Sul, medindo 15,00ms., no AZ 267° 211, com o lote nº 0352; a Leste medindo 30,00ms., no AZ 177°21', com o lote 0112; e, a Oeste, medindo 30,00ms, no AZ 357° 21', com o lote nº 0082. OBS.: Conforme avaliação, o terreno está situado em uma região urbana; no terreno, existe uma construção inacabada, não averbada na matrícula, que corresponde a uma casa térrea. A construção está incompleta. Deste modo, a construção inacabada existente no terreno não foi avaliada, uma vez que não está concluída e não atende às exigências legais e técnicas para ser habitada ou comercializada. Imóvel matriculado sob o nº 71.017. no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR.
Endereço do bem: Rua Nilopolis, nº 188 – Jardim Lancaster, na cidade de Foz do Iguaçu/PR.
Depositário: Afonso Marangoni.

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*, realizada nos dias **08 e 09/01/2026**, em horários alternados, a equipe desta Leiloeira Oficial não obteve atendimento no local. Todavia, constatou-se a movimentação de pessoas no imóvel, inclusive com a entrada e saída de um veículo. Ademais, verificou-se que o imóvel se encontrava em fase de construção, sem pintura, contrapiso na parte externa, acabamentos, com janelas e portas vedadas por tapumes de madeira, por exemplo.



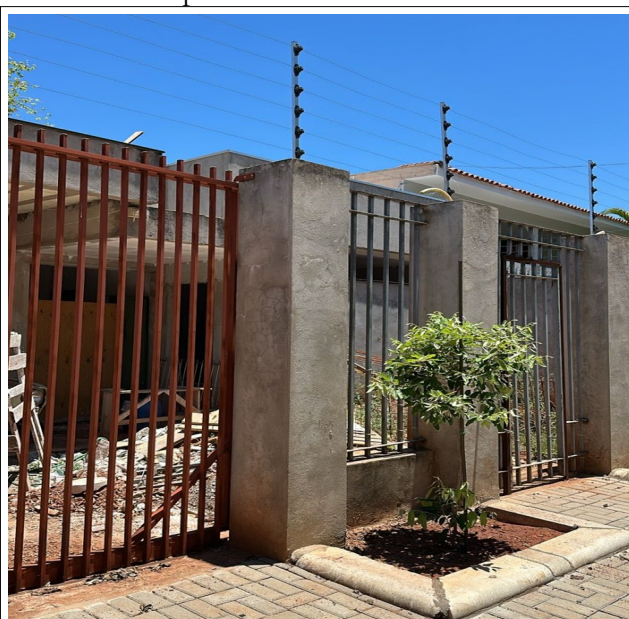
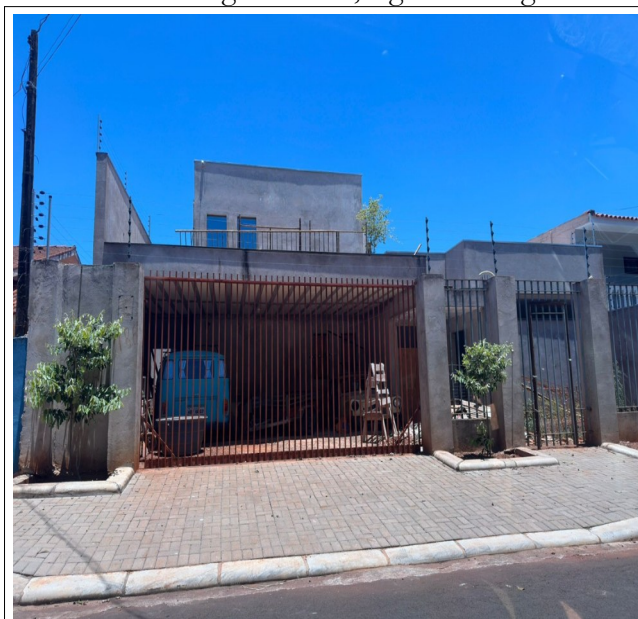
De modo geral, o imóvel apresentava o seguinte estado de conservação:

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

*Essas informações já foram inseridas no edital de leilão, objetivando dar ciência a eventuais interessados na aquisição do bem

5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Segue abaixo, algumas imagens do bem constatado para melhor entendimento:





6. REAVALIAÇÃO

6.1 Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na Rua Nilópolis, nº 188 – Jardim Lancaster, na cidade de Foz do Iguaçu/PR.

A localização do imóvel pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/b8JtYafsokEDysYu7>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



6.2 Pesquisa de Mercado

Visando atribuir um valor adequado à área de terreno do imóvel avaliado, foram realizadas pesquisas com base em anúncios de lotes com características semelhantes, conforme pesquisas apresentadas a seguir.



6.2.1 Terreno localizado nas proximidades do imóvel penhorado, com área de 435,00m², sendo anunciado por R\$ 304.500,00, ou seja, **R\$ 700,00/m²**, vejamos:

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar c](#)

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / PR / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Foz do Iguaçu / Cidade Nova / **Avenida Garibaldi**

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 435m² - Cidade Nova

Metragem: 435 m² Quartos: -- Banheiros: -- Vagas: --

Localização: Avenida Garibaldi, 4512 - Cidade Nova, Foz do Iguaçu - PR

Publicado há 1 ano, atualizado há 22 horas.

Valores: Venda R\$ 304.500 Condomínio Não informado IPTU Não informado

Mga Assessoria Imobiliária 4/5 280 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\$ 304.500, Avenida Garibaldi, 4512 - Cidade Nova, Foz do Iguaçu - PR, sua escolha

Receber ofertas similares

6.2.2 Terreno localizado nas proximidades do imóvel penhorado, com área de 435,00m², sendo anunciado por R\$ 335.000,00, ou seja, **R\$ 770,11/m²**, vejamos:

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / PR / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Foz do Iguaçu / Jardim Ana Cristina / Rua Ourinhos

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 435m² - Jardim Ana Cristina

Metragem: 435 m² Quartos: -- Banheiros: -- Vagas: --

Localização: Rua Ourinhos, 124 - Jardim Ana Cristina, Foz do Iguaçu - PR

Publicado há 10 meses, atualizado há 1 dia.

Valores: Venda R\$ 335.000 Condomínio Não informado IPTU Não informado

Sol Imóveis 4.4/5 854 imóveis Anunciando desde 29 de julho 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\$ 335.000, Rua Ourinhos, 124 - Jardim Ana Cristina, Foz do Iguaçu - PR, sua escolha

Receber ofertas similares



6.2.3 Terreno localizado nas proximidades do imóvel penhorado, com área de 360,00m², sendo anunciado por R\$ 385.000,00, ou seja, **R\$ 1.069,44/m²**, vejamos:

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / PR / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Foz do Iguaçu / Jardim Canadá / Rua Dracena

[Para comprar](#) [Lote / Terreno](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 360m² - Jardim Canadá

Metragem 360 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 dia.

Localização
Rua Dracena, 71 - Jardim Canadá, Foz do Iguaçu - PR

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 385.000	Não informado	Não informado

Sol Imóveis
4.4/5 854 imóveis
Anunciando desde 29 de julho 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\$ 385.000, Rua Dracena, 71 - Jardim Canadá, Foz do Iguaçu - PR. [Anuncie aqui no Zap Imóveis](#)

Receber ofertas similares

6.2.4 Terreno localizado nas proximidades do imóvel penhorado, com área de 301,00m², sendo anunciado por R\$ 389.624,00, ou seja, **R\$ 1.294,43/m²**, vejamos:

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Venda / Terrenos, Lotes e Condomínios / PR / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Foz do Iguaçu / Jardim Lancaster

[Destaque](#) [Para comprar](#) [Lote / Terreno](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 301m² - Jardim Lancaster

Metragem 301 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Publicado há 2 meses, atualizado há 8 horas.

Localização
Jardim Lancaster, Foz do Iguaçu - PR

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 389.624	Isento	Isento

Iguacon Imobiliária
4.5/5 66 imóveis
Anunciando desde 23 de julho de 2025

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 389.624 - Jardim Lancaster, Foz do Iguaçu - PR. [Anuncie aqui no Zap Imóveis](#)

Receber ofertas similares



6.2.5 Terreno localizado nas proximidades do imóvel penhorado, com área de 384,00m², sendo anunciado por R\$ 410.000,00, ou seja, **R\$ 1.067,71/m²**, vejamos:

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 384m² - Jardim Lancaster II

Localização: Rua Dois Vizinhos, 704 - Jardim Lancaster II, Foz do Iguaçu - PR

Metragem: 384 m² | Quartos: -- | Banheiros: -- | Vagas: --

Publicado há 4 meses, atualizado há 1 mês.

Valores: Venda R\$ 410.000,00 | Condomínio Não informado | IPTU Não informado

6.2.6 Terreno localizado nas proximidades do imóvel penhorado, com área de 360,00m², sendo anunciado por R\$ 450.000,00, ou seja, **R\$ 1.250,00/m²**, vejamos:

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 360m² - Lancaster

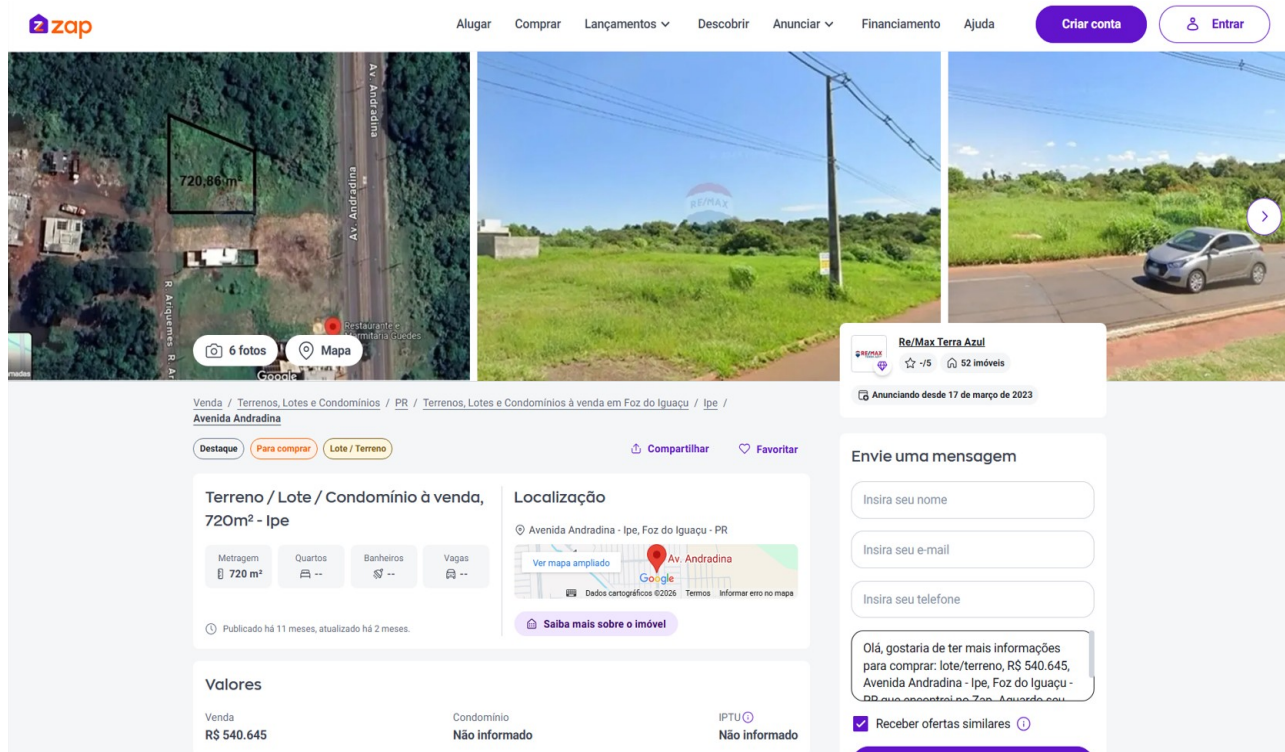
Localização: Rua Lages - Lancaster, Foz do Iguaçu - PR

Metragem: 360 m² | Quartos: -- | Banheiros: -- | Vagas: --

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 dia.

Valores: Venda R\$ 450.000,00 | Condomínio Não informado | IPTU Não informado

6.2.7 Terreno localizado nas proximidades do imóvel penhorado, com área de 720,00m², sendo anunciado por R\$ 540.645,00, ou seja, **R\$ 750,90/m²**, vejamos:



6.3 Média Aritmética

Segue abaixo, quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	435,00	R\$ 304.500,00	R\$ 700,00
6.2	435,00	R\$ 335.000,00	R\$ 770,11
6.3	360,00	R\$ 385.000,00	R\$ 1.069,44
6.4	301,00	R\$ 389.624,00	R\$ 1.294,43
6.5	384,00	R\$ 410.000,00	R\$ 1.067,71
6.6	360,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.250,00
6.7	720,00	R\$ 540.645,00	R\$ 750,90
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 986,09

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MA = R\$ 986,09.$$

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.



QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.3	360,00	R\$ 385.000,00	R\$ 1.069,44
6.5	384,00	R\$ 410.000,00	R\$ 1.067,71
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 1.068,58

6.5 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\$ 908,29/m².

$$\begin{aligned} \text{VALOR DA ÁREA} &= \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ &450,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 908,29/\text{m}^2 \\ \text{VALOR DA ÁREA} &= \text{R\$ } 408.730,50 \end{aligned}$$

7. 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.

7.1 Média de Valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/PR, com data-base de 12/2025, verifica-se que, para projetos em alvenaria, o valor de referência para novos empreendimentos correspondentes a residências de padrão normal é de R\$ 2.932,25/m² (dois mil, novecentos e trinta e dois reais e vinte e cinco centavos, o metro quadrado).

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 da edificação entre 3 e 5 anos, com base no método e na tabela supracitados, a depreciação aplicável aos valores inicialmente apurados para o metro quadrado da construção será definida 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	
CASA DE ALVENARIA	▼
Indicar idade do imóvel (em anos)	
3	
% de vida útil	
4	
Selecionar estado de conservação	
G - Reparos importantes	▼

Índice de depreciação: 53.6

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Residência: R\$ 2.932,25 m² (valor para novos projetos do CUB) – 53,60% (índice de depreciação) = **R\$ 1.360,57/m²**.

7.2 Valor Final da Construção

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM x VALOR MÉDIO

METRAGEM APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO = 300,00 m² x R\$ 1.360,57 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 408.171,00.

8. VALORAÇÃO DA PISCINA

Tendo em vista a impossibilidade de realização da constatação interna do imóvel, verificou-se, por meio de imagens aéreas, a existência de uma piscina com área aproximada de 8 m². Sendo assim, apresentam-se, a seguir, as pesquisas de mercado.



Distrito Federal > Distrito Federal e região > Área Externa > Brasília

14/01 às 11:37 |



R\$ 20.900

Simular empréstimo

(61) Exibir telefone

Chat

Piscina 8 metros retangular instaladaa

Goiás > Grande Goiânia e Anápolis > Área Externa > Outras cidades > Corumbá de Goiás

10/01 às 15:29 |



R\$ 21.990

Simular empréstimo

Chat

publicidade

PROFISSIONAL
ac piscinas
● online

Piscina grande 8 metros Retangular



[INÍCIO](#) [SOBRE](#) [PRODUTOS](#) [SUPPORTO E VÍDEOS](#) [CONTATO](#) [CARRINHO](#)

Início / Piscinas Modelo Oval / Oval Tradicional / Grande - Mais de 8 Metros / Piscina Oval 8 – 8,00m x 4,00m



Piscina Oval 8 – 8,00m x 4,00m

R\$23.400,00

Comprimento: 8,00m

Largura: 4,00m

Profundidade: 1,40m

Volume: 30.946L

Borda: 25cm

1

ADICIONAR AO CARRINHO

Outros produtos PAMPA Grande - Mais de 8 Metros - Piscinas



MÉDIA DE MERCADO = R\$ 22.000,00 (vinte dois mil reais).

DEPRECIACÃO = R\$ 22.000,00 – 50%.

VALOR FINAL = R\$ 11.000,00 (onze mil reais).

9. 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:

VALOR DO IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO +
VALOR DA PISCINA

VALOR IMÓVEL = R\$ 408.730,50 + 408.171,00 + R\$ 11.000,00.

VALOR IMÓVEL = R\$ 827.901,50.

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 827.900,00

(Oitocentos e vinte e sete mil e novecentos reais)

Limite inferior: R\$ 745.110,00 | Limite superior R\$ 910.690,00

10. 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