



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO

Processo Nº. 5036384-05.2022.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO PARANÁ – CRC/PR	
Executado: ODALIRIO BORDIN	CPF: 126.122.279-20
Valor da dívida: R\$ 7.712,28 (sete mil, setecentos e doze reais e vinte e oito centavos), em 22 de fevereiro de 2023.	

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): A fração ideal de parte do Lote nº 1, da Quadra nº 22, situado quadro urbano desta cidade e Comarca de Chopinzinho/PR, consistente em 288,00m ² com as seguintes características: Terreno, que fica na parte Norte do mesmo terreno ou lote, com a área parcial de 288,00m ² , confrontando: Ao Norte, com o mesmo lote de João Scapinello Filho, com 24,00 metros; Ao Sul, confronta com o lote com 24,00 metros, de propriedade de Albino Scolaro; A Leste, com o lote nº 2, com 12,00 metros; ao Oeste, com a Rua Diogo Antônio Feijó, com 12,00 metros; passando ele, assim a ter a absoluta propriedade e senhorio do imóvel dividido, que passa a ser um todo autônomo e independente. OBS.: Conforme avaliação, o imóvel está localizado na Rua Diogo Antônio Feijó, 4092. A fração ideal pertencente ao executado possui uma edificação em alvenaria, composta por 02 salas comerciais no pavimento inferior, e um apartamento no pavimento superior, em bom estado de conservação. Imóvel matriculado sob o nº 3.880, no Registro de Imóveis da Comarca de Chopinzinho/PR. (RE)AVALIAÇÃO: R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), em 13 de setembro de 2024.
Endereço do(s) bem(ns): Rua Diogo Antônio Feijó, nº 4092, Centro, Chopinzinho/PR.
Depositário: ODALIRIO BORDIN.

3. CONSTATAÇÃO

Em constatação *in loco*, realizada no dia 23 de janeiro de 2026, a equipe desta Leiloeira Oficial verificou tratar-se de um edifício sobrado, contendo, aparentemente, no térreo duas salas comerciais e, na parte superior, um apartamento residencial, estando em regular estado de conservação, e contendo área total de aproximadamente 400,00m² de



construção.

No ato da constatação, a equipe desta Leiloeira Oficial não localizou nenhum ocupante e também não obteve atendimento, não sendo possível, portanto, realizar fotos internas e intimação do pretense ocupante.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:





5. REAVALIAÇÃO

5.1 Localização do lote

O imóvel está situado a Rua Diogo Antônio Feijó, nº 4100, na cidade de Chopinzinho/Pr, conforme demonstrado a seguir:





A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/pgYDQ56xw3exp1hT9>.

5.2 Pesquisa de Mercado

Visando atribuir um adequado valor ao imóvel em análise, foram realizadas pesquisas com base em anúncios de lotes com características semelhantes, focando em terrenos localizados no centro de Chopinzinho/Pr, conforme pesquisas apresentadas a seguir:

5.2.1 Terreno localizado no centro da cidade de Chopinzinho/PR, com área de 343,75 m², sendo anunciado por R\$ 260.000,00, ou seja, **R\$ 756,36/m²**, vejamos:

Sobre o Imóvel

APRESENTAMOS UMA EXCELENTE OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO EM UM TERRENO DE 343,75 M², LOCALIZADO NA ESTRATÉGICA AVENIDA XV DE NOVEMBRO, A APENAS 50 METROS DO GINÁSIO DE ESPORTES MUNICIPAL. ESTE TERRENO É IDEAL TANTO PARA EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS QUANTO RESIDENCIAIS, OFERECENDO UMA VERSATILIDADE QUE PODE ATENDER ÀS SUAS NECESSIDADES E EXPECTATIVAS.

A LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA NA AVENIDA XV DE NOVEMBRO, UMA DAS PRINCIPAIS VIAS DA CIDADE, GARANTE UMA VISIBILIDADE E ACESSIBILIDADE EXCEPCIONAIS. A CURTA DISTÂNCIA DE PONTOS IMPORTANTES NA CIDADE É UM GRANDE ATRATIVO, PROPORCIONANDO UM FLUXO CONSTANTE DE PESSOAS E VEÍCULOS, ESPECIALMENTE EM DIAS DE EVENTOS E COMPETIÇÕES. ESTE FATOR É CRUCIAL PARA O SUCESSO DE QUALQUER EMPREENDIMENTO COMERCIAL.

PARA QUEM BUSCA UM LOCAL PARA CONSTRUIR UMA RESIDÊNCIA, O TERRENO OFERECE UM AMBIENTE IDEAL EM UMA ÁREA CENTRAL E BEM SERVIDA POR INFRAESTRUTURA. A AVENIDA XV DE NOVEMBRO É CONHECIDA POR SUA SEGURANÇA E CONVENIÊNCIA, COM FÁCIL ACESSO A ESCOLAS, SUPERMERCADOS, FARMÁCIAS E OUTROS SERVIÇOS ESSENCIAIS. A PROXIMIDADE COM O GINÁSIO DE ESPORTES É UM BENEFÍCIO ADICIONAL PARA FAMÍLIAS QUE VALORIZAM ATIVIDADES FÍSICAS E EVENTOS COMUNITÁRIOS.

ESTE TERRENO OFERECE UMA BASE SÓLIDA PARA O SEU PROJETO, SEJA ELE COMERCIAL OU RESIDENCIAL. A COMBINAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA, VISIBILIDADE, E ACESSIBILIDADE TORNA ESTA UMA OPORTUNIDADE ÚNICA DE INVESTIMENTO, COM GRANDE POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO.

NÃO PERCA A CHANCE DE INVESTIR EM UM TERRENO VERSÁTIL E BEM LOCALIZADO. AGENDE UMA VISITA E VENHA CONHECER ESTA OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL. AQUI, VOCÊ ENCONTRARÁ A BASE PERFEITA PARA REALIZAR SEU EMPREENDIMENTO DOS SONHOS!

Comprar

Valor Venda R\$ 260.000,00

Olá, tenho interesse em Comprar o imóvel TE525, TERRENO COMERCIAL E RESIDENCIAL NO CENTRO.

Nome

E-mail

+55 (xx) xxxxxx-xxxx

Não sou um robô


ENVIAR

QUERO AGENDAR UMA VISITA

Leia o QR-Code para abrir no celular



5.2.2 Terreno sito a Rua Paraná, no Centro de Chopinzinho/Pr, com área de 400,00 m², sendo anunciado por R\$ 270.000,00, ou seja, **R\$ 675,00/m²**, vejamos:






Home **Venda** Locação Empresa ▾ Cadastre seu Imóvel Se **Área do Cliente**

Terreno REF TE584 ☆ ↻ 📄

📍 RUA PARANÁ, Centro, Chopinzinho, Paraná R\$ 270.000,00

OPORTUNIDADE EXCLUSIVA



Mapa

📏 **ÁREA TOTAL** 400 m² 📏 **TERRENO** 400 m²

☰ Sobre o Imóvel

EXCELENTE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO OU INVESTIMENTO – LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA NO BAIRRO CRISTO REI

OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL PARA INVESTIDORES E CONSTRUTORES! TERRENO COM 399 M², POSSUINDO 21 METROS DE FRENTE E 19 METROS DE LADO, PERFEITO PARA A CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS OU COMERCIAIS.

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA, A APENAS UMA QUADRA DA AVENIDA PRINCIPAL, EM UMA DAS REGIÕES MAIS VALORIZADAS DO BAIRRO CRISTO REI. O IMÓVEL ESTÁ SITUADO AO LADO DE UMA PRAÇA, EM UMA ÁREA DE FÁCIL ACESSO, COM BOA MOVIMENTAÇÃO E INFRAESTRUTURA COMPLETA.

ESPAÇO AMPLO, PLANO E PRONTO PARA RECEBER SEU PROJETO. IDEAL PARA QUEM BUSCA SEGURANÇA, VISIBILIDADE E POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO.

NÃO PERCA ESSA CHANCE DE GARANTIR UM EXCELENTE PONTO PARA CONSTRUIR OU INVESTIR. ENTRE EM CONTATO E SAIBA MAIS!

📍 Localização **Como chegar**


Comprar


Valor Venda R\$ 270.000,00

Olá, tenho interesse em Comprar o imóvel TE584, OPORTUNIDADE EXCLUSIVA.

Nome

E-mail

 (xx) xxxxx-xxxx


Não sou um robô 
Privacidade - Termos

ENVIAR

📅 QUERO AGENDAR UMA VISITA



5.2.3 Terreno de esquina localizado no centro da cidade, com área de 300,00 m², sendo anunciado por R\$ 350.000,00, ou seja, **R\$ 1.166,67/m²**, vejamos:



PÁGINA INICIAL QUEM SOMOS VENDA

(46) 3242-3240
Corretor de imóveis Neri (46) 99915-9008
Sidnei (46) 99972-5490
CRECI F 13634
CRECI 38516-F CNAI: 36678

CONTATO


O que você procura?

Busca Rápida | Busca por Código

Venda | Categoria | Cidade | Bairro | Valor

Buscar

NF Lote para Venda



Ref.: 181130

- > Valor: **R\$ 350.000,00**
- > Área Construída: 50 m²
- > Área Terreno: 300 m²

Enviar para um amigo
Solicitar mais informações
Imprimir Imóvel
Oferecer Imóvel em troca


Endereço:
Indefinido - Centro - Cidade/Estado: CHOPINZINHO/PR [Visualizar Mapa](#)

Detalhes:
TERRENO DE ESQUINA MEDINDO 300M² COM UMA CONSTRUÇÃO MEDINDO APROXIMADAMENTE 50M². LOCALIZADO NO CENTRO. VALOR R\$ 350.000,00

Área Construída (m ²)	50	Área do Terreno (m ²)	300
-----------------------------------	----	-----------------------------------	-----

[Solicitar mais informações](#)

Fotos do Imóvel:



Localização:

Venda

- > BARRACÕES
- > CASAS
- > FAZENDAS/CHÁCARAS/ÁREAS
- > IMÓVEIS DE VERANEIO
- > LOTES COMERCIAIS
- > LOTES RESIDENCIAIS
- > RESIDENCIAL COMERCIAL
- > SOBRADOS
- > TERRENOS
- > TERRENOS/LOTES

Para Você

- > Imóveis Para Venda
- > Imóveis Para Locação
- > Simuladores
- > Anunciar Imóvel
- > Não Encontrei
- > Avaliação Corretor

Institucional

- > Quem Somos
- > Trabalhe Conosco
- > Contato



5.3 Média Aritmética

Segue abaixo, quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
1	343,75	R\$ 260.000,00	R\$ 756,36
2	400,00	R\$ 270.000,00	R\$ 675,00
3	300,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.166,67
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 866,01

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS AMOSTRAS DIVIDIDAS POR 3

$$MA = R\$ 866,01$$

5.4 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética, considerando um intervalo de 15%, 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
1	343,75	R\$ 260.000,00	R\$ 756,36
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 756,36

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 10% (dez por cento) em decorrência do “fator oferta”. Assim, o valor final apurado do metro quadrado do imóvel ora avaliado corresponde a R\$ 680,73 (seiscentos e oitenta reais e setenta e três centavos).



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

VALOR DA ÁREA = 288,00 m² x R\$ 680,73/m²

VALOR DA ÁREA = R\$ 196.050,24

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 12/2025, verifica-se que, para projetos em alvenaria, o valor de referência para novos empreendimentos correspondentes a Comercial – Salas e Lojas – Padrão Normal é de R\$ 2.332,71/m² (dois mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e um centavos por metro quadrado). Tal tipologia foi adotada considerando-se o uso misto da edificação, tanto comercial quanto residencial, bem como a existência de padrão construtivo único.

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 as tabelas abaixo:

6.1.1 – Salas comerciais – aproximadamente 200,00 m²



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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)
30

% de vida útil
42

Seleccionar estado de conservação
D - Entre regular e reparos simples

Índice de depreciação: 35.5

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:
Duas Salas Comerciais: $\text{R\$ } 2.332,71/\text{m}^2$ (valor para novos projetos do CUB) – 35,50 % (índice de depreciação) = **R\$ 1.504,60/m²** (um mil, quinhentos e quatro reais e sessenta centavos).

6.1.2 – Valor Final da Construção

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM x VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 200,00 m² x R\$ 1.504,60 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 300.920,00

(trezentos mil, novecentos e vinte reais).

6.2 – Apartamento – aproximadamente 200,00 m²

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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
APARTAMENTO

Indicar idade do imóvel (em anos)
30

% de vida útil
50

Seleccionar estado de conservação
D - Entre regular e reparos simples

Índice de depreciação: 42.6

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:
Apartamento: $\text{R\$ } 2.332,71/\text{m}^2$ (valor para novos projetos do CUB) – 42,60 % (índice de depreciação) = **R\$ 1.338,97/m²** (um mil, trezentos e trinta e oito reais e



noventa e sete centavos).

6.2.1 – Valor Final da Construção

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM x VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 200,00 m² x R\$ 1.338,97 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 267.794,00

(duzentos e sessenta e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais).

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:

**VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA ÁREA
CONSTRUÍDA.**

Descrição dos Valores: **R\$ 196.050,24 + R\$ 300.920,00 + R\$ 267.794,00 = R\$ 764.764,24** (setecentos e sessenta e quatro mil, setecentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 765.000,00
(setecentos e sessenta e cinco mil reais).

Limite inferior: R\$ 688.500,00 / Limite superior: R\$ 841.500,00.

8. 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, 08 de abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial