



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO

PROCESSO N.º 5011206-98.2015.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL	
EXECUTADO: APOIO CONSULTORIA E ASSESSORIA S/S	CNPJ: 02.966.277/0001-70
Valor da dívida: R\$ 435.689,59 (quatrocentos e trinta e cinco mil, seiscentos e oitenta e nove reais e cinquenta e nove centavos), em 03 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 n.º 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): Item 01) Constituído pelo lote de terreno sob número 26-A (VINTE E SEIS – A) da planta ALBERTO DE MIO, sito na Colônia Augusta, neste Município de Curitiba/PR, medindo 16,00 metros (dezesseis metros) de frente para uma estrada sem denominação especial, da planta, 49,00 metros (quarenta e nove metros) da extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, fazendo esquina com uma rua sem denominação especial, da Planta; 44,00 metros (quarenta e quatro metros) de extensão da frente aos fundos pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 26-B, tendo de largo na linha de fundos, 18,54 metros (dezoito metros e cinquenta e quatro centímetros), onde divide com o lote 25-B, todos da mesma quadra e planta, perfazendo a área total de 803,05m² (oitocentos e três metros e cinco centímetros quadrados). Indicação Fiscal – Setor 89 - Imóvel matriculado sob o n.º 3.970, no Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR.

Item 02) Constituído pelo lote de terreno sob número 26-B (VINTE E SEIS – B), da Planta ALBERTO DE MIO, sita na COLONIA DONA AUGUSTA, neste Município de Curitiba/PR, sem benfeitorias, medindo 15,00 metros de frente para a Estrada de Campo Comprido; 44,00 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, dividindo com o lote 26-A; 39,00 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 26-C, tendo de largura na linha de fundos 14,00 metros, onde divide com o lote 25, todos da mesma quadra e Planta, cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba, com a Indicação Fiscal de Setor 89, quadra 100, Lote 021.000. Imóvel matriculado sob o n.º 6.029, no Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR.

Endereço do(s) bem(ns): Conforme descrição acima.

Depositário: ORIVALDO FERRARO DE OLIVEIRA



3. CONSTATAÇÃO

Em diligência realizada *in loco* no dia 26/03/2026, constatou-se que os imóveis matriculados sob os n°s **3.970** e **6.029**, ambos do Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR, são compostos por dois lotes contíguos, sem benfeitorias, situados no perímetro urbano de Curitiba/PR. Ambos os terrenos encontram-se desocupados e com densa vegetação.

Em virtude da ausência de ocupantes, não foi possível realizar a intimação pessoal.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos dos bens constatado para melhor entendimento:





4.1 Imagens Aéreas (Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/PR)

4.1.1 Imóvel matriculado sob o nº 3.970, no Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR.



4.1.2 Imóvel matriculado sob o nº 6.029, no Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR.







5. REAVALIAÇÃO

5.1 Localização dos Imóveis

5.1.1 Matrícula nº 3.970: O imóvel localiza-se na Rua Lodovico Kaminski, nº 3080 (esquina com a Rua Arnaud Ferreira Velloso), no bairro Cidade Industrial, Curitiba/PR. De acordo com os dados cadastrais obtidos junto à Prefeitura Municipal de Curitiba, o terreno possui uma área total de 819,00 m².

Lote Logradouro Praça Planta Projeto Croqui Foreiro

Busca Dados

Indicação Fiscal: 89145008
Inscrição Imobiliária: 7800006023400
Testada Principal: RUA LODOVICO KAMINSKI, 3080
Bairro: CIDADE INDUSTRIAL
Regional: Unidade Regional CIC
Zoneamento: SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
Área: 819 m²
Altura Máxima Aeronáutica: 1.061 m
Referência Nível: 932,01 m
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)
[EXPORTAR PARA KMZ](#)

Endereços Projeto Planta Croqui Foreiro RN

Testadas

Cód.	Logradouro	Número
W736B	RUA ARNAUD FERREIRA VELLOSO	375
W779	RUA LODOVICO KAMINSKI	3080

Sublotes

Cód.	Logradouro	Número Predial	Compl.
0	RUA LODOVICO KAMINSKI	003080	

5.1.2 Matrícula nº 6.029: Terreno localizado na Rua Lodovico Kaminski, nº 3100, no bairro Cidade Industrial, Curitiba/PR (adjacente ao nº 3080), que de acordo com informações junto à Prefeitura Municipal de Curitiba/PR possui área total de 581,00 m².



Lote Logradouro Praça Planta Projeto Croqui Foreiro

Busca Dados

Indicação Fiscal: 89145017
Inscrição Imobiliária: 7800006024800
Testada Principal: RUA LODOVICO KAMINSKI, 3100
Bairro: CIDADE INDUSTRIAL
Regional: Unidade Regional CIC
Zoneamento: SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
Área: 581 m²
Altura Máxima Aeronáutica: 1.061 m
Referência Nível: 927,96 m
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)
[EXPORTAR PARA KMZ](#)

Endereços Projeto Planta Croqui Foreiro RN

Testadas

Cód.	Logradouro	Número
W779	RUA LODOVICO KAMINSKI	3100

Sublotes

Cód.	Logradouro	Número Predial	Compl.
0	RUA LODOVICO KAMINSKI	003100	

A localização pode ser conferida através da do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/6iCxe6qhhJLt5YKV7>





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 na Avenida das Indústrias, Cidade Industrial, Curitiba/PR, com área total de 510,00m², por R\$ 375.000,00, ou seja, **R\$ 735,29/m²**.

mgf imóveis MINHA CONTA BUSCAR FAVORITOS

MGF Imóveis • Terreno / Lote • Curitiba • Cidade Industrial • Avenida Das Indústrias

6 Fotos

PREÇO
R\$ 375.000

Terreno 510 m² Av das Industrias
Avenida Das Indústrias, Cidade Industrial, Curitiba - PR

Terreno / Lote à venda
Codi: 278091831 - Atualizado há mais de 1 mês

510m² de Área

O imóvel "Terreno 510 m² av das industrias" possui Venda por R\$375.000, 510m² de área e está localizado em Avenida Das Indústrias, Cidade Industrial, Curitiba.

O lote/terreno no bairro Cidade Industrial na Av das Industrias com 51 metros quadrados

Anunciante
Ymobiliaria
Ver anuncios
Telefone de contato



5.3.2 Terreno à venda na Rua Gerhard Ens., Cidade Industrial, Curitiba/PR, com área total de 650,00m², por R\$ 428.000,00, ou seja, **R\$ 658,46/m²**.

mgf imóveis MINHA CONTA BUSCAR

MGF Imóveis · Terreno / Lote · Curitiba · Cidade Industrial · Rua Gerhard Ens



PREÇO
R\$ 428.000

Terreno à venda no bairro Cidade Industrial - Curitiba/PR

📍 Rua Gerhard Ens - Cidade Industrial, Curitiba - PR

Terreno / Lote à venda
Cód. 307072078 - Atualizado há mais de 1 mês

O imóvel "Terreno à venda no bairro cidade industrial - curitiba/pr" possui Venda por R\$428.000 e está localizado em Rua Gerhard Ens, Cidade Industrial, Curitiba.

Terreno no CIC - Excelente Oportunidade!

Área Total: 650m2 com 7m de frente.
Pronto para Construir: Terreno limpo e ideal para sobrados.
Permuta: Aceita Imóveis como parte do pagamento.

Localização Privilegiada no CIC, com fácil acesso a tudo o que você precisa:

- Próximo a comércio e supermercados
- Conveniência de hospitais e clínicas na região
- Transporte público acessível
- Acesso rápido às principais vias da cidade

Invista em um espaço com grande potencial e todas as facilidades por perto!
As informações estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Consulte o corretor responsável.

Anunciante:  **Loveimovel.com.br**
Ver anúncios

Telefone de contato
SOLICITAR

Para sua segurança:
1. Não realize pagamento adiantado.
2. Suspeite de anúncios com valores duvidosos.

ENTRAR EM CONTATO

[Compartilhar](#) 



5.3.3 Terreno à venda na Rua Pedro Gussio, Cidade Industrial, Curitiba/PR, com área total de 360,00m², por R\$ 399.000,00, ou seja, **R\$ 1.108,33/m²**.

mgf imóveis MINHA CONTA BUSCAR

MGF Imóveis > Terreno / Lote > Curitiba > Cidade Industrial > Rua Pedro Gussio



PREÇO
R\$ 399.000

TERRENO à venda com 360m² por R\$ 399.000,00 - CURITIBA / PR

📍 Rua Pedro Gussio, Cidade Industrial, Curitiba - PR

Terreno / Lote à venda
Cod: 278448233 - Atualizado há mais de 1 mês

📏 360m² de Área

O imóvel "Terreno à venda com 360m² por R\$ 399.000,00 - Curitiba / pr" possui Venda por R\$399.000, 360m² de área e está localizado em Rua Pedro Gussio, Cidade Industrial, Curitiba.

terreno - 01 TERRENOS NEVILLE DESCRIÇÃO: Lotes avulsos e individualizados, e, portanto, não integram nenhuma espécie de empreendimento condominial. As imagens constantes do presente material de divulgação são meramente ilustrativas, sendo que será de exclusiva responsabilidade do futuro adquirente todas as medidas necessárias para a construção e edificação sobre os lotes individuais.

PROXIMIDADES: • Bosque do trabalhador com 236 mil m² • Parque linear com mais de 65 mil m² • Infraestrutura 10% concluída • Facilidade de transporte • Escola bilíngue Amplação • UTPPR campus Neville • Quartel do comando da Polícia Militar • Centro de treinamento da Guarda Municipal • Hospital Vitória • Neville Mall Comercial Os preços e condições de pagamento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Agende sua visita pelo fone:

Anunciante

PERMISSAO IMOVEIS
Ver anúncios

Telefone de contato
[SOLICITAR](#)

Para sua segurança:

1. Não realize pagamento adiantado.
2. Suspeito de anúncios com valores duvidosos.


[ENTRAR EM CONTATO](#)



5.3.4 Terreno à venda na Rua Almezina Eugênia Ferreira, 55A Cidade Industrial, Curitiba/PR, com área total de 280,00m², por R\$ 312.000,00, ou seja, **R\$ 1.114,29/m²**.

mgf imóveis MINHA CONTA BUSCAR FAVORITOS

MGF Imóveis • Terreno / Lote • Curitiba • Cidade Industrial • Rua Almezina Eugênia Ferreira 55 A



PREÇO
R\$ 312.000

Ótimo terreno de 280m² no Vitória Régia - CIC

Rua Almezina Eugênia Ferreira 55 A, Cidade Industrial, Curitiba - PR

Terreno / Lote à venda
Cód: 301589372 • Atualizado há 26 dias

280m² de Área

O imóvel "ótimo terreno de 280m² no vitória régia - cic" possui Venda por R\$312.000, 280m² de área e está localizado em Rua Almezina Eugênia Ferreira 55 A, Cidade Industrial, Curitiba...

Ótimo terreno no Vitória Régia. Ótimo terreno no Vitória Régia - Cidade Industrial de Curitiba! Medindo 280,20m² de área total, este terreno possibilita subdivisão em até três frações, viabilizando assim a construção de até 3 unidades unifamiliares de até dois pavimentos com metragem aproximada de 80m² de área cada edificação. Para maiores informações favor entrar em contato pelo Fone/Whats App 41.99960-1427. Valor e disponibilidade sujeitos a alterações sem aviso prévio.

Características do terreno ou lote:

- Elevador De Serviço: 0

Anunciante  **Web Imóveis**
Ver anúncios

Telefone de contato
[SOLICITAR](#)

Para sua segurança:

1. Não realize pagamento adiantado.
2. Suspeite de anúncios com valores duvidosos.

[ENTRAR EM CONTATO](#)

[Compartilhar](#) 




5.3.5 Terreno à venda na Rua José Laurindo de Souza, Cidade Industrial, Curitiba/PR, com área total de 273,00m², por R\$ 277.000,00, ou seja, **R\$ 1.014,65/m²**.

chaves na mão

Imóveis Veículos Anúncio Favoritos Entrar

Anúncio 5 Fotos Mapa



Hume • Brasil • PR • Curitiba • Cidade Industrial • Rua José Laurindo de Souza

Venda
R\$ 277.000
IPTU R\$ 50

Ver parcelas

Rua José Laurindo De Souza, Cidade Industrial...

Área útil: 273m² | Área total: 273m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua José Laurindo de Souza, Cidade Industrial, Curitiba

Descrição

Última atualização: 05/03/2026 às 13:11h | Ref: 17349

Ótimo terreno a venda na Vitória Régia - Cidade Industrial.

Região muito tranquila com vista definitiva para o verde!

Ideal para você construir sua residência e ficar com um amplo terreno!

Topografia: Plano

Frente: 35,15m
Fundos: 32m
Direita: 15,80m
Esquerda: 129m

Área Total: 273,72m²

Valor para pagamento a vista! possibilidade também de financiamento direto com proprietário, solicite condições.

Próximo a rua principal Eduardo Afonso Naldony, e próximos a varias lojas comércio, farmácias, escolas etc. Uma diversidade de grandes indústrias como a Bosch, Mondelēz, BD, New Holland, entre outras, podendo ser financiado pela Caixa Econômica Federal.

O bairro conta com ampla infra estrutura, terminal, linhas do ônibus que dão acesso a grandes terminais de nossa cidade o terminal do Pinheirinho e o CIC, escolas, creches, comércio em geral como supermercados, farmácias e afins.

Solicite mais informações para fazer sua proposta!

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Envie sua mensagem

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Apresentamos a você o anunciante que você escolheu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(41) 9971... Ver

Anunciante Desempenho

Mmr Imóveis

Desde agosto de 2017 no Chaves na Mão
382 imóveis cadastrados

Avaliações do Google
4.4 (143)



5.4 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	510,00	R\$ 375.000,00	R\$ 735,29
6.2	650,00	R\$ 428.000,00	R\$ 658,46
6.3	360,00	R\$ 399.000,00	R\$ 1.108,33
6.4	280,00	R\$ 312.000,00	R\$ 1.114,29
6.5	273,00	R\$ 277.000,00	R\$ 1.014,65
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 926,21

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 5 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 5

$$MA = R\$ 926,21/m^2.$$

5.5 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
6.5	273,00	R\$ 277.000,00	R\$ 1.014,65
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.014,65

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\$ 862,45**.



5.6.1 MATRÍCULA Nº 3.970:

O imóvel avaliando, objeto da matrícula supracitada, caracteriza-se como um lote de esquina. Tal condição confere ao terreno uma superioridade em relação aos lotes de meio de quadra, decorrente da maior visibilidade, versatilidade para projetos arquitetônicos com múltiplos acessos e aproveitamento de testadas.

Diante disso, para a homogeneização do valor de mercado, aplicou-se o Fator de Esquina (Fe) de 1,05 sobre o valor unitário médio obtido na amostragem (R\$ 862,45/m²), resultando no valor unitário final de R\$ 905,57/m². A apuração do valor total do imóvel segue a memória de cálculo abaixo:

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

VALOR DA ÁREA = 819,00 m² X R\$ 905,57

VALOR DA ÁREA = R\$ 741.661,83

VALOR MÉDIO ESTIMADO – MATRÍCULA 3.970:

R\$ 742.000,00

(setecentos e quarenta e dois mil reais)

Limite inferior: R\$ 667.800,00 | Limite superior R\$ 816.200,00

5.6.2 MATRÍCULA Nº 6.029:

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

VALOR DA ÁREA = 581 m² X R\$ 862,45

VALOR DA ÁREA = R\$ 501.083,45

VALOR MÉDIO ESTIMADO – MATRÍCULA 6.029:

R\$ 501.000,00

(quinhentos e um mil reais)

Limite inferior: R\$ 450.900,00 | Limite superior R\$ 551.100,00

6. 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 de abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO

Leiloeira Oficial