



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO

Processo Nº. 5006282-04.2016.4.04.7002 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: MOHAMAD TOUFIC EL SAFADI	CPF: 811.224.709-91
Interessado: BUTHAINA IBRAHIM IBRAHIM	CPF:012.775.859-38
Interessado: MARUEN HUSSEIN SAFADI	CPF: 006.526.999-36
Valor da dívida: R\$ 5.596.935,53 (cinco milhões, quinhentos e noventa e seis mil, novecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), em 10 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 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): APARTAMENTO Nº 502, localizado no 5º Pavimento, ou 6º Andar, do Edifício Carlos Sabaraine, situado nesta Cidade, neste Município e Comarca de Foz do Iguaçu/PR, à Rua Edmundo de Barros, com a superfície de 134,58m ² , contendo: 01 área de serviço; 01 quarto de empregada; 01 BWC de empregada; 01 cozinha; 01 BWC social; 03 quartos; 01 sala de visitas; e 01 terraço, com a superfície total de 134,58m ² (cento e trinta e quatro metros e cinquenta e oito decímetros quadrados); área útil de 104,69m ² ; área de uso comum de 29,89m ² ; área ideal do terreno de 35,36m ² ou 2,066%, confrontando: ao Norte, confronta com o poço de luz, apartamento 501 e elevadores; ao Sul, confronta com o lote nº 10-A; a Leste, confronta com o lote nº 10-A (dez-A); e, a Oeste, confronta com o apartamento nº 504 (quinhentos e quatro), elevadores e Hall. Edifício este localizado sobre o lote nº 10 (dez), da Quadra nº 01 (hum), da Zona “A”, do Quadro Urbano desta cidade, neste Município e Comarca, com a superfície de 1.602,50m ² . OBS.: Conforme avaliação, o imóvel necessita de pequenos reparos (pintura, etc.); No momento da avaliação estava desocupado, sem moradores. NO geral apresenta-se conservado. Imóvel matriculado sob o nº 26.191, no Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR. (RE)AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em 14 de fevereiro de 2025.
Endereço do(s) bem(ns): Rua Edmundo de Barros, n. 70, Apto. 502, Ed. Carlos Sabaraine, Foz do Iguaçu/PR.
Depositário: Tarek Imad El Safadi.

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 80% 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 80% 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 80% do valor da avaliação, com pagamento somente à vista.

Local: Exclusivamente através site www.jrleiloes.com.br.

4. CONSTATAÇÃO

Em constatação in loco na data de 15/12/2025, 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

MOTIVO:

Certifico, para os devidos fins, que no dia 15 de dezembro de 2025, às 8h00, a equipe desta Leiloeira Oficial dirigiu-se ao endereço do apartamento 502, localizado na cidade de Foz do Iguaçu/PR, com o objetivo de proceder à entrega de intimação judicial.

Ao chegar ao local, foi constatado que a portaria do prédio encontrava-se fechada e trancada. Inicialmente, foi realizado contato via interfone com o apartamento, mas não houve resposta. Em seguida, aproveitando a entrada de um morador, foi acessado a área da portaria, onde não havia porteiro ou atendente presente. Após tentativa frustrada de obter informações com algum responsável, foi informado por um morador que o atendimento da portaria iniciaria somente a partir das 14h.

Prosseguindo com a diligência, foi diligenciado até o 5º pavimento e localizado o apartamento 502, onde realizou-se toques na campainha e, posteriormente, batidas na porta, solicitando atendimento. Não houve resposta. Assim, procedeu-se com a entrega da intimação, introduzindo o documento por baixo da porta, e anotado a data e hora da diligência no referido documento.

Durante a diligência, recebemos informações de moradores de que a planta padrão dos apartamentos compreende três quartos, um banheiro social, cozinha conjugada com sala, varanda, área de serviço e um banheiro adicional na área de serviço. Em contato

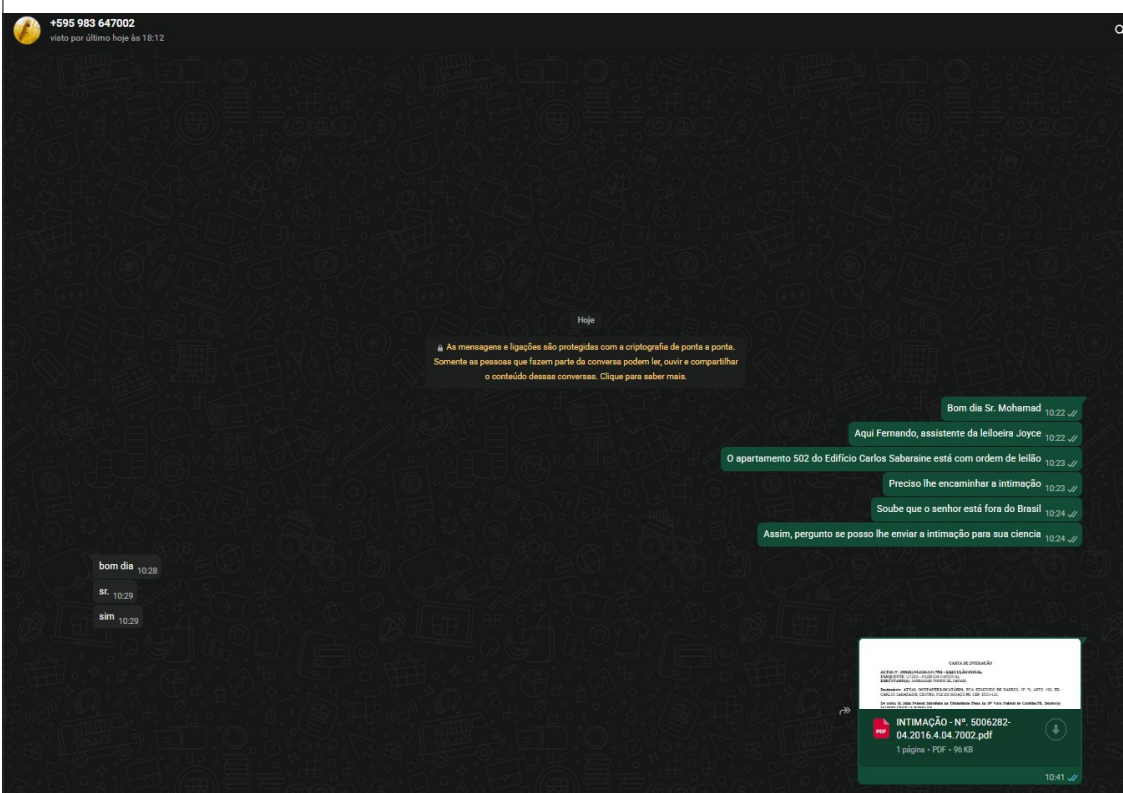


telefônico com a zeladora Sra. Maria Helena, fomos informados de que ela não compareceria ao local nesta data, pois se recupera de cirurgia e estaria em retorno médico.

Ainda assim, informou que tem conhecimento de que o apartamento 502 está com determinação de leilão há bastante tempo, e que os últimos moradores eram de nacionalidade libanesa, tendo retornado ao Líbano há cerca de 3 a 4 anos, deixando o apartamento desocupado desde então.

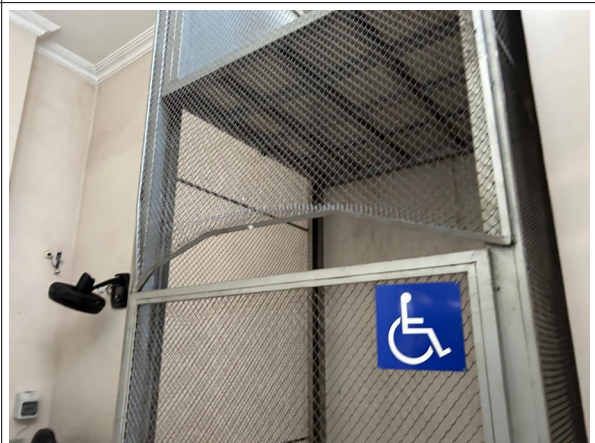
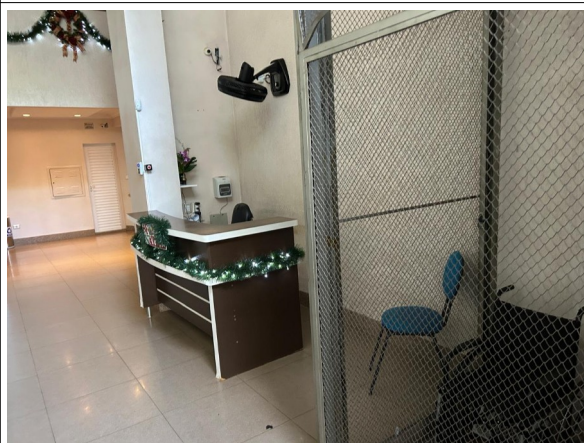
Por fim, buscou-se contato com a síndica do condomínio, a qual confirmou as informações e apresentou extrato de débitos condominiais (documento em anexo).

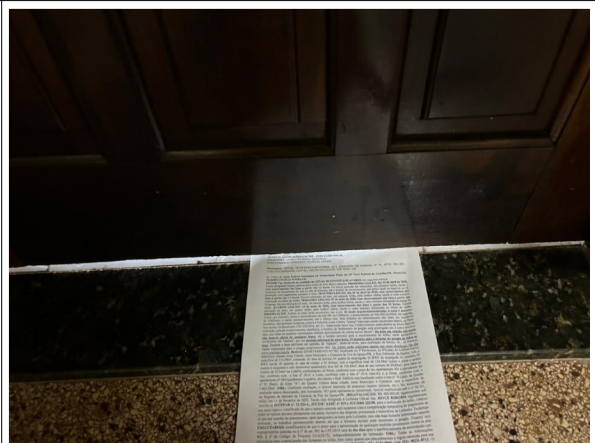
Seguindo as informações contidas perante os autos, de acordo com as informações fornecidas por oficial de justiça quanto ao estado de conservação do apartamento, bem como o contato com a parte executada, procedeu-se com a finalização deste documento e intimação do executado via aplicativo WhatsApp.



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

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO





6. REAVALIAÇÃO

6.1 Detalhes conforme constatação



Abaixo o registro fotográfico realizado:

6.2 Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na Rua Edmundo de Barros, n. 70, Apto. 502, Ed. Carlos Sabaraine, Foz do Iguaçu/PR.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/RyQYqRxWtPg1UiiY6>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



6.3 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:



6.1 Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel penhorado, com área de 104,69m², por R\$ 360.000,00, ou seja, **R\$ 3.438,72/m²**.

< VOLTAR

APARTAMENTO - EDIFÍCIO CARLOS SBARAINI - CENTRO
Ref.: 4355

COMPARTILHAR

Venda
Venda
R\$ 360.000,00
Condomínio: R\$ 650,00
Localização
FOZ DO IGUAÇU - PR

Descrição

APARTAMENTO SITUADO NO EDIFÍCIO CARLOS SBARAINI - CENTRO
Rua Edmundo de Barros, entre a Avenida Brasil e a Rua Almeida Barroso.
Próximo a supermercado, bancos, bares, restaurantes, farmácias e comércio em geral.

LOBATOMACHADO IMOBILIÁRIA

Início Institucional Algar Venda Lançamentos Central do cliente Contato

- Cozinha;
- Dependência de empregada;
- Lavanderia;
- 01 vaga de garagem.

O Edifício dispõe de:

- Portaria 24 horas;
- Interfone;
- Portão eletrônico e
- 02 elevadores.

Obs. Visitas com agendamento antecipado.
Para maiores informações, consulte-nos! Valor sujeito a alteração sem aviso prévio.

Dimensões

104,69m² (incl. área útil)

Localização

FOZ DO IGUAÇU PR

Corretor Responsável

LUÍZ CLAUDIO GOMES LOBATO MACHADO
Corretor de Imóveis
CRECI - CRECI - F. 10.287

Entrar em contato pelo WhatsApp
Chamar agora!

Ficou interessado?
Envie uma mensagem e logo retornaremos!

Nome
Telefone / Whatsapp
Email

O(a) estou interessado neste imóvel para de Ref.: 4355, e gostaria de mais informações!

Estou ciente dos termos da Política de Privacidade

Enviar



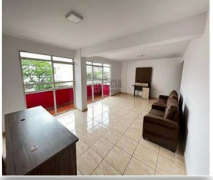


6.2 Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel penhorado, com área de 104,69m², por R\$ 450.000,00, ou seja, **R\$ 4.298,40/m²**.

CCIA
MOVEIS

APartamento com 3 dormitórios à venda, 134 m² por R\$ 450.000,00 - Edifício Carlos Sbaraini - Foz do Iguaçu/PR **R\$ 450.000**

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Foz do Iguaçu > Edifício Carlos Sbaraini > ...

AP0422-CCIA



Sobre apartamento com 135 m² à venda em Foz do Iguaçu - PR

135 m² Área útil 3 Quartos 2 Banheiros

Apartamento no centro de Foz Ed. Carlos Sbaraini.

Contendo:
03 quartos;
02 banheiros;
01 dependência de empregada;
01 Cozinha;
01 sala;
01 lavanderia;
*Apartamento sem vaga de garagem.

Valores sujeito a alteração, sem aviso prévio.

Venda	R\$ 450.000 R\$ 3.344/m ²
Condomínio	R\$ 650/mês
IPTU	R\$ 1.700/ano

[Agendar visita](#)

[Quero mais informações](#)



Cleide Colombelli
CRECI: 35900



6.3 Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel penhorado, com área de 134m², por R\$ 400.000,00, ou seja, R\$ 3.820,80/m².

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Anúncio 18 Fotos Mapa

Home > Brasil > PR > Foz do Iguaçu > Centro > Rua Almirante Barroso

Venda
R\$ 400.000 Ver parcelas

Condomínio RS - IPTU RS --

Área útil 134m² Quartos 3 Banheiros 2 Garagens --

Rua Almirante Barroso, Centro, Foz Do Iguaçu/PR

Apartamento

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Almirante Barroso, Centro, Foz do Iguaçu

Descrição

Última atualização: 10/12/2025 às 16:05h | Ref: 254

Apartamento disponível para venda na Edifício Carlos Sbaraini, Centro- Foz do Iguaçu/PR
Excelente localização, sendo na Rua Edmundo de Barros, nº 70. Próximo a Supermercados, bancos, farmácias, restaurantes, academias, e vários outros pontos comerciais.
Área construída: 134,58 m2.

DESCRIÇÃO:

- * Sala de estar/jantar;
- * Cozinha;
- * Banheiro social;
- * Três Quartos;
- * Varanda;
- * Área de serviço;
- * Dependência de empregada;
- * Banheiro de serviço;
- Sem vaga

Valor de investimento R\$ 400.000,00
Condomínio aproximadamente R\$ 800,00.
*Os valores anunciados estão sujeitos à alteração sem aviso prévio, para mais informações consulte-nos.

Área privativa

- ✓ Alarme
- ✓ Varanda
- ✓ Sacada

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxxx-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

(45) 9990... Ver WhatsApp

Anunciante Prata
Vik House Faz

Desde outubro de 2024 no Chaves na Mão
42 imóveis cadastrados



6.4 Apartamento localizado a cerca de 900 metros do imóvel penhorado, com área de 118m², por R\$ 350.000,00, ou seja, R\$ 2.966,10/m².

PAULUK IMOVEIS

Apartamento com 3 dormitórios à venda por R\$ 350.000,00 - Centro - Foz do Iguaçu/PR **R\$ 350.000**

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Foz do Iguaçu > Centro > Apartamento com 3 dormitórios à venda por R\$ 350.000,00 - Centro - Foz do Iguaçu/PR

Sobre apartamento à venda em Foz do Iguaçu - PR

139 m² Área total | 118 m² Área privativa | 3 Quartos | 1 Suite | 1 Banheiro | 2 Vagas

Apartamento à venda Centro no Edifício Gabriel
Foz do Iguaçu - PR

Composto por:
- 01 Suite;
- 02 Quartos;
- Sala de estar e jantar;
- Cozinha;
- Banheiro social;
- Sacada;
- Área de serviço;
- 02 Vagas de garagem;
Ficam os móveis sob medida

Área Total: 139,27 m²
Área Privativa: 117,69 m²

- Valor sujeito a alteração sem aviso prévio, consulte a imobiliária.

6.4 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	104,69	R\$ 360.000,00	R\$ 3.438,72
6.2	104,69	R\$ 450.000,00	R\$ 4.298,40
6.3	104,69	R\$ 400.000,00	R\$ 3.820,80
6.4	118,00	R\$ 350.000,00	R\$ 2.966,10
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 3.631,01

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MA = R\$ 4.035,24/m^2.$$



6.5 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
6.1	104,69	R\$ 360.000,00	R\$ 3.438,72
6.3	104,69	R\$ 400.000,00	R\$ 3.820,80
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 3.629,76

6.6 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.

Ainda, em conversa com a síndica do condomínio, foi informado que o apartamento penhorado não possui vaga de garagem, o que o coloca em desvantagem frente as demais amostras.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta” e mais 15% (quinze por cento) pela qualidade do imóvel e falta de garagem, totalizando assim 25% (vinte e cinco por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 2.722,32**.

$$\begin{aligned}\text{VALOR DA ÁREA} &= \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DA ÁREA} &= 104,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.722,32 \\ \text{VALOR DA ÁREA} &= \text{R\$ } 284.999,68\end{aligned}$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 285.000,00

(Duzentos e oitenta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 256.500,00 | Limite superior R\$ 313.500,00



7. 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,

Em, 07 abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial