



**CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRAFICO E REAVALIAÇÃO**

Processo Nº. 5000166-75.2013.4.04.7005 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: RENI WALDIR VENDRAMIN	CPF: 003.499.509-97
Interessado: CLEYDE DE ARAUJO VENDRAMIN	CPF: 811.483.649-00
Interessado: LAURA FERREIRA VENDRAMIN	CPF: 762.472.879-68
Interessado: VALTER RUBENS VENDRAMIN	CPF: 010.075.999-87
Valor da dívida: R\$ 2.705,01 (dois mil, setecentos e cinco reais e um centavo), em maio de 2025.	

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): Chácara nº 46-parte, com a área de 16.200,00m², da planta da parte 'A' do loteamento da cidade de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa/PR, com as metragens, divisas e confrontações seguintes: Pela frente na extensão de 90,00 metros, confronta com a avenida cruzeiros, pelos fundos na extensão de 90,00 metros, por uma linha reta de rumo NW-38°50'SE, confronta com a chácara nº 09, ao lado direito na extensão de 180,00 metros, por uma linha reta de rumo SW-51°10'NE confronta com a chácara nº 43 e ao lado esquerdo na extensão de 180 metros, confronta com a rua Mato Grosso. **OBS.:** Conforme avaliação, o imóvel está localizado no perímetro urbano da cidade de Nova Cantu. O bem está coberto de mata, possui pavimentação asfáltica na frente e pedra irregular ena sua lateral esquerda, ou seja, o imóvel está em uma esquina da planta da cidade de Nova Cantu. Imóvel matriculado sob o nº 5.450, no Cartório de Registro de Imóveis de Campina da Lagoa/PR. **(RE)AVALIAÇÃO:** R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), em 16 de fevereiro de 2024.

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

Depositário: RENI WALDIR VENDRAMIN.

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 realizada em 10/01/2026, verificou-se que o bem consiste em um terreno vazio, situado no perímetro urbano do município de Nova Cantu/PR, encontrando-se tomado por vegetação.

Considerando tratar-se de terreno vazio, não foi encontrada nenhuma pessoa no local. Diante disso, a equipe desta Leiloeira Oficial diligenciou até a residência do executado, com o objetivo de proceder à informação. Contudo, familiares informaram não ser possível a realização do ato, alegando que o responsável teria se ausentado e que não sabiam sobre o retorno.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:





6. REAVALIAÇÃO

6.1 Localização do lote

O imóvel está situado na confluência da Avenida Cruzeiro do Sul com a Rua Mato Grosso, na planta da parte 'A' do loteamento da cidade de Nova Cantu/PR, conforme demonstrado a seguir.



A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/4jgiuZ3iZ5Y4uSEi9>.



6.2 Pesquisa de Mercado

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

6.2.1 Terreno localizado na Rua Santa Catarina, em Nova Cantu/PR, com área de 3.000,00 m², sendo anunciado por R\$ 354.000,00, ou seja, **R\$ 118,00/m²**, vejamos:

R\$ 354.000
Venda

Venda do imóvel da (AABB) Nova Cantu (PR)

Área total de 3.000 m², localizada na Rua Santa Catarina, Lote 28-A, subdivisão do Lote 28, situado na parte ?B? do loteamento da Cidade Nova Cantu (PR), inscrito na matrícula sob o nº 4.646, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campina da Lagoa (PR).

As propostas apresentadas pelos preponentes compradores serão analisadas podendo, independentemente do valor proposto, serem aceitas ou rejeitadas pelo comitê de administração da Associação e a Federação Nacional das AABBs.

EVENTUAIS ESCLARECIMENTOS - Caso necessário, poderão ser obtidos através do e-mail age2349@bb.com.br e/ou telefone / Whatsapp / (44)... [ver número](#).

Localização
Nova Cantu
PR, 87330000

Detalhes
Categoria: Terrenos, Sítios E Fazendas
Tipo: Terrenos
Tamanho: 3000m²

Também podem te interessar

- Oportunidade Rara em Roncador, chácara...
R\$ 790.000
8/11/2025, 2:53 Roncador - PR
- Imóvel Comercial para Venda em Roncador, ...
R\$ 6.800.000
18/12/2024, 0:27 Roncador - PR
- Chácara à venda, 30250 m² por R\$ 6.000.000, ...
R\$ 6.000.000
13/10/2025, 10:08 Cianorte - PR



6.2.2 Terreno localizado na cidade de Campina da Lagoa/PR, com área de 9.830,88 m², sendo anunciado por R\$ 1.117.000,00, ou seja, **R\$ 113,62/m²**, vejamos:

OLX Chat Notificações Entrar Anunciar grátis

Paraná > Maringá e região > Terrenos, sítios e fazendas > Centro-oeste Paranaense 05/01 às 09:14

R\$ 1.430.000
R\$ 1.117.000
Venda Chat

publicidade

Venda do imóvel da (AABB) Campina da Lagoa (PR)

Área total de 9.830,88 m², localizada na Estrada Secundária, Lote n° 68-A1-A-2, gleba 12 da Colônia Cantú, Campina da Lagoa, 87.345-000, inscrito na matrícula sob o n° 2.768, livro n° 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Campina da Lagoa (PR).

As propostas apresentadas pelos preponentes compradores serão analisadas podendo, independentemente do valor proposto, serem aceitas ou rejeitadas pelo comitê de administração da Associação e a Federação Nacional das AABBs.

EVENTUAIS ESCLARECIMENTOS - Caso necessário, poderão ser obtidos através do e-mail age1713@bb.com.br (44)... [ver número](#) / (45)... [ver número](#).

PROFISSIONAL
FENABB Federação Nacional...
Último acesso há 2 dias

Nível Básico Saiba mais

Na OLX desde março de 2024
Campina da Lagoa

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas
E-mail
Telefone
Facebook

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.
[Exibir mais dicas](#)

Denunciar anúncio

publicidade

Localização

Campina da Lagoa
PR, 87345000

Detalhes

Categoria Terrenos, Sítios E Fazendas Tipo Terrenos

Tamanho 9830m²

Também podem te interessar


Oportunidade Única em CAMPINA DA LAGOA...
R\$ 191.194
11/12/2025 14:34 Campina da Lag

Oportunidade Única em CAMPINA DA LAGOA...
R\$ 191.194
11/12/2025 8:08 Campina da Lag

Terreno a venda 10x25
R\$ 150.000
2/01/2026, 15:59 Campina da Lago



6.2.3 Chácara a venda na cidade de Roncador/PR, com área de 22.406,00 m², sendo anunciado por R\$ 790.000,00, ou seja, **R\$ 35,26/m²**, vejamos:

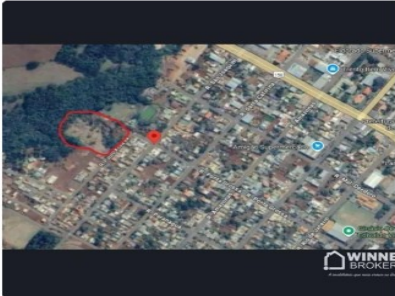






Chat
Notificações

Entrar

+ Anunciar grátis

Paraná > Maringá e região > Terrenos, sítios e fazendas > Centro-oeste Paranaense
08/11 às 02:53 |

R\$ 790.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

(44) [Exibir telefone](#)

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. [Saiba mais](#)

Oportunidade Rara em Roncador, chácara produtiva com potencial para vários negócios, com 22

Código do anúncio: CH1548

Oportunidade Rara em Roncador: Chácara Produtiva com Potencial de Loteamento e Turismo Rural. Um Negócio Pronto!

"Para você que entende o valor de um investimento sólido e produtivo, apresento uma propriedade singular a poucos minutos de Roncador.

Esta chácara não é apenas um refúgio; é um empreendimento com fluxo de receita imediato. São 2.000 pés de erva mate já em plena produção e bananeiras estabelecidas, garantindo retorno imediato. O terreno plano e a localização estratégica abrem portas imediatas para um loteamento planejado. Com estrutura para instalação de pesque e pague, e áreas amplas para eventos e turismo rural, você diversifica sua fonte de renda com facilidade. Desfrute da tranquilidade do campo com água abundante e a segurança de um terreno pronto para construir seu lazer.

Destaque: Ter uma propriedade com produção ativa, infraestrutura para lazer e potencial de desmembramento é algo que raramente aparece no mercado. Quem busca unir produção agrícola com desenvolvimento imobiliário sabe que esta combinação é valiosa.

Não deixe passar a chance de adquirir um ativo que trabalha para você. Agende sua visita e venha inspecionar a produtividade desta terra. "Se você busca investimento próspero e inteligente, esta chácara é o seu próximo passo."

Para maiores informações entrar em contato :
 Telefone/WhatsApp:
 CRECI:4306J
 Imobiliária Winner, realizando sonhos conectando pessoas! -

Localização

Roncador
PR, 87320000

publicidade

PROFISSIONAL

Winner Brokers

Na OLX desde agosto de 2023
 Roncador

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- ✓ E-mail
- ✓ Telefone
- ✗ Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

[Exibir mais dicas](#)

[Denunciar anúncio](#)



6.2.4 Chácara a venda na cidade de Campina da Lagoa/Pr, com área de 5.000,00 m², sendo anunciado por R\$ 130.000,00, ou seja, **R\$ 26,00/m²**, vejamos:

mgf imóveis MINHA CONTA BUSCAR FAVORITOS ANUNCIAR

> Fazenda / Sítio > Campina da Lagoa



6 Fotos

PREÇO
R\$ 130.000
IPTU
R\$ 100

Chácara 5.000m² Campina da Lagoa

Campina da Lagoa, PR

Fazenda / Sítio à venda
Cód. 087231481 - Atualizado há mais de 1 mês

O imóvel "Chácara 5.000m² campina da lagoa" possui Venda por R\$130.000, IPTU por R\$100 e está localizado em Campina da Lagoa, PR.

Vendo chácara com 5.000m² situada em Herveira, município de Campina da Lagoa/Pr.

A chácara possui uma casa de 84m², galinheiro, cercas em todas as divisas, pasto e plantas.

Interessados ligar para: 44 99862 3293 - fala com Joaquim

Anunciante

S1 **SITE INTEGRADO 11**
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](#)



6.3 Média Aritmética

Segue abaixo, quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.2.1	3.000,00	R\$ 354.000,00	R\$ 118,00
6.2.2	9.830,88	R\$ 1.117.000,00	R\$ 113,62
6.2.3	22.406,00	R\$ 790.000,00	R\$ 35,26
6.2.4	5.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 26,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 73,22

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS AMOSTRAS DIVIDIDAS POR 4

$$MA = R\$ 73,22$$

6.4 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.

Para fins de valoração, deve-se considerar também o fator localização. Algumas amostras coletadas referem-se a terrenos com melhor aproveitamento e em outras cidades, como Roncador/PR e Campina da Lagoa/PR, que são municípios maiores e com maior valorização imobiliária, inclusive algumas amostras apresentam benfeitorias, o que eleva o valor. As amostras foram obtidas nessas localidades devido à ausência de referências disponíveis na cidade de Nova Cantu/PR.

Considerando os aspectos acima expostos, será aplicada depreciação de 40% (quarenta por cento). Assim, o valor final apurado do metro quadrado do imóvel ora avaliado corresponde a R\$ 43,93 (quarenta e três reais e noventa e três centavos).

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:

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{ÁREA DO TERRENO} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 16.200,00 \text{ m}^2 \times R\$ 43,93/\text{m}^2$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = R\$ 711.666,00$$



VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 711.000,00
(setecentos e onze mil reais).

Limite inferior: R\$ 639.900,00 | Limite superior: R\$ 782.100,00.

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, 06 de abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial