



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

<b>Processo Nº. 5006851-69.2011.4.04.7005 – EXECUÇÃO FISCAL</b>	
<b>Exequente:</b> UNIÃO - FAZENDA NACIONAL	
<b>Executado:</b> SAMANTHA SITNIK MILITAO DA SILVA	CPF: 766.388.209-15
<b>Interessado:</b> LUIZ AUGUSTO MILITAO DA SILVA	CPF: 768.544.779-72
<b>Valor da dívida:</b> R\$ 245.341,49 (duzentos e quarenta e cinco mil, trezentos e quarenta e um reais e quarenta e nove centavos), 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 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)**

<b>Descrição do(s) bem(ns):</b> Lote de terreno 5-A, oriundo da subdivisão do lote nº 5, situado no lugar “BUTIATUVINHA”, distrito de Santa Felicidade deste Município, medindo 15,00m de frente para a rua Antônio Turibio Teixeira Braga, medindo 40,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 5-B e 5-C, e do lado esquerdo, no mesmo sentido confronta com o lote nº 4, medindo quinze metros de fundos onde confronta com o lote nº 5-C, perfazendo a área total de 600,00m <sup>2</sup> , com a Indicação Fiscal: Setor 59, Quadra 048, lote 011.000, contendo uma casa residencial em alvenaria com a área de 108,60m <sup>2</sup> , sito à rua Antônio Turibio Teixeira Braga, nº 610. <b>OBS.:</b> Conforme avaliação, trata-se de uma casa em alvenaria, com 4 quartos, sendo uma suíte, banheiro, sala, cozinha e lavanderia. Imóvel matriculado sob o nº 62.601, no Cartório de Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba/PR. <b>(RE)AVALIAÇÃO:</b> R\$ 695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais), em 24 de julho de 2024.
<b>Endereço do(s) bem(ns):</b> Rua Antonio Terúbio Teixeira Braga, 610, Butiatuvinha, Curitiba/PR.
<b>Depositário:</b> SAMANTHA SITNIK MILITAO DA SILVA.

**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](http://www.jrleiloes.com.br).



#### 4. CONSTATAÇÃO

Em constatação in loco na data de **12/01/2026**, foi verificado que o bem penhorado apresenta o seguinte estado de conservação:

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

No ato da constatação, a equipe desta Leiloeira Oficial foi atendida pelo Sr. Igor, o qual manifestou ser irmão da executada, mas que não assinaria e nem forneceria qualquer dado particular.

O Sr. Igor afirmou ainda que não conversa com a sua irmã, pois a situação da casa já gerou muita confusão, tendo afirmado ainda, que já teria transferido a matrícula para seu nome e que teria apenas o nome do advogado da executada, Luiz Antônio Mussi, mas que não tinha o telefone.

Por fim, autorizou o ingresso da equipe ao interior de parte da residência, tendo alegado que sua esposa estaria dormindo e que precisava ser respeitado a sua privacidade.

Trata-se de casa de padrão simples, lage, coberta com telhas de barro, com vários sinais de umidade, pintura desgastada, janelas de madeira. Parte da casa está sem reboco na parte externa, aparentando ter sido aumentada de sua construção original.

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

#### 5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:







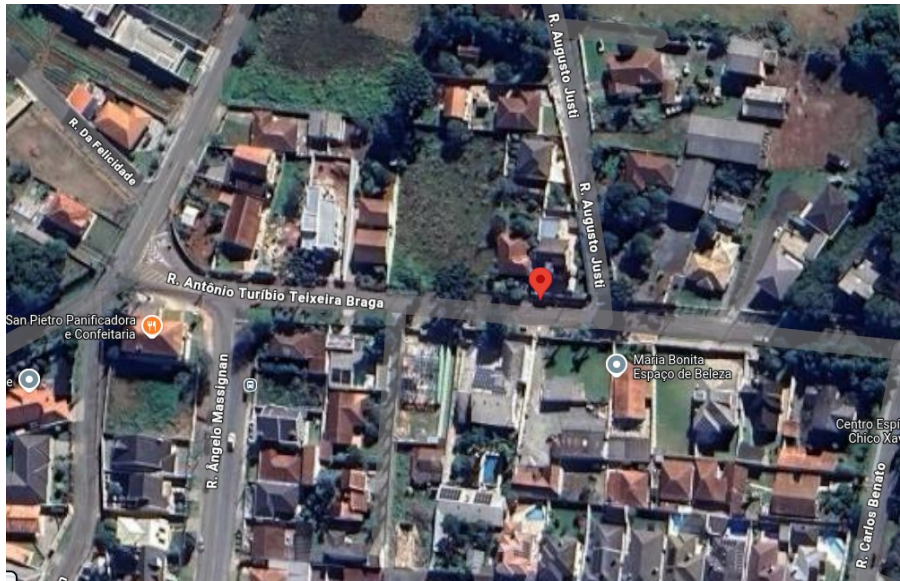
## 6. REAVALIAÇÃO

### 6.1 Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na rua Antônio Turibio Teixeira Braga, nº 610, Butiatuvinha, na cidade de Curitiba/PR.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:  
<https://maps.app.goo.gl/KPbrarUrQqLyTC3g8>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



## 6.2 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:

6.2.1 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 642m<sup>2</sup>, por R\$ 610.000,00, ou seja, **R\$ 950,16/m<sup>2</sup>**.



Home > Brasil > PR > Curitiba > Santa Felicidade > Rua Desembargador Edison Nobre de Lacerda

Venda  
**R\$ 610.000**

Ver parcelas

IPTU R\$ 229

Rua Desembargador Edison  
Nobre De Lacerda, 1101, ...

Área útil  
642m<sup>2</sup>

Área total  
642m<sup>2</sup>

Terreno / Lote Destaque

Terreno à venda na Rua Desembargador Edison  
Nobre de Lacerda, 1101, Santa Felicidade, Curitiba

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome




Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.



6.2.2 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 1.700m<sup>2</sup>, por R\$ 1.100.000,00, ou seja, **R\$ 647,06/m<sup>2</sup>**.



Home > Brasil > PR > Curitiba > Santa Felicidade > Rua Milano

Venda  
**R\$ 1.100.000**  
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua Milano, 315, Santa Felicidade, Curitiba/PR

Área total  
1.700m<sup>2</sup>

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Milano, 315, Santa Felicidade, Curitiba

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome




Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

6.2.3 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 771m<sup>2</sup>, por R\$ 800.000,00, ou seja, **R\$ 1.037,61/m<sup>2</sup>**.

← Anúncio 27 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Santa Felicidade > Rua Valentin Guedes

Venda  
**R\$ 800.000**  
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua Valentin Guedes, 75, Santa Felicidade, Curitiba/PR

Área total  
771m<sup>2</sup>

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Valentin Guedes, 75, Santa Felicidade, Curitiba

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.



6.2.4 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 601m<sup>2</sup>, por R\$ 500.000,00, ou seja, **R\$ 831,95/m<sup>2</sup>**.

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descob

9 Fotos Mapa

Venda / 92 / Lotes/Terrenos à venda em Curitiba / Santa Felicidade / Rua João Benato Valle

Destaque Para compra Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

**Lote/Terreno à Venda, 601 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000**

Metragem 601 m<sup>2</sup> Quartos 00 Banheiros 00 Vagas 00

Localização

Rua João Benato Valle, 225 - Santa Felicidade, Curitiba - PR

Ver mais detalhes Ver mapa

Publicado há 3 semanas, atualizado há 11 horas

Salve mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 500.000 Condomínio Isento IPTU Isento

Características do imóvel

601 m<sup>2</sup>

**Lote/Terreno à Venda, 601 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000**

(Código do anunciante: 632969070 | Código no Viva Real: 2859068703)

Terreno muito bem localizado em Santa Felicidade com 601,00m<sup>2</sup> de área. Com 1 casa não averbada com aproximadamente 100m<sup>2</sup> no local. Opção para quem pretende morar ou mesmo construir casas de aluguel numa região próxima do centro comercial e gastronômico de Santa Felicidade.

Envie uma mensagem

Inserir seu nome

Inserir seu e-mail

Inserir seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 500.000, Rua João Benato Valle, 225 - Santa Felicidade, Curitiba - PR

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(41) 3995-... Ver telefone

WhatsApp

6.2.5 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 1.633m<sup>2</sup>, por R\$ 1.621.800,00, ou seja, **R\$ 993,14/m<sup>2</sup>**.

Anúncio 9 Fotos Mapa

Home > Brasil > PR > Curitiba > Butatuvinha > Rua Otto Willi Michaelis

Venda **R\$ 1.621.800** Ver parcelas

Rua Otto Willi Michaelis, Butatuvinha, Curitiba/PR

Área Útil 1.633m<sup>2</sup>

Terreno / Lote

**Terreno à venda na Rua Otto Willi Michaelis, Butatuvinha, Curitiba**

Descrição

Última atualização: 26/12/2025 às 12:15h | Ref: 221989V

LOTE 01-B-2--A DA SUBDIVISÃO DO LOTE 01-B-2 DA PLANTA CELESTINO DAVID ZANOTTO SANTA FELICIDADE NESTA CIDADE DE FORMA IRREGULAR MEDINDO 20 00M DE FRENTE PARA A RUA OTTO WILLI MICHAELIS (N783) NO LADO PAR DA NUMERAÇÃO PREDIAL DISTANTE 20 00M DA RUA WILSON GÜRSTENEN DO LADO ESQUERDO DE QUEM DA RUA OTTO WILLI MICHAELIS OLHA O TERRENO MEDE 21 05M E CONFRONTA COM O LOTE 01-B-1 DESTE PONTO DEFLEXIONA A ESQUERDA E MEDE 26 84M CONFRONTANDO COM O LOTE 01-B-1 DESTE PONTO DEFLEXIONA A DIREITA E MEDE 52 23M E CONFRONTA COM A RODOVIA CONTORNO NORTE DE CURITIBA COM AZIMUTE DE 113o57 04' DESTE PONTO MEDE 73 00M E CONFRONTA COM O LOTE 01-B2-B PERFAZENDO A AREA TOTAL DE 1.633 14M2 CRECI: J-05961

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Após enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.


(41) 9912-... Ver WhatsApp

Anunciante Apolar Real Estate



6.2.6 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 831m<sup>2</sup>, por R\$ 595.000,00, ou seja, R\$ 716,00/m<sup>2</sup>.

← Anúncio 10 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Butiatuvinha > Rua Gerd Claassen

Venda  
**R\$ 595.000**  
IPTU R\$ --

[Ver parcelas](#)

Rua Gerd Claassen, 602, Butiatuvinha, Curitiba/PR

**Terreno / Lote**

**Terreno à venda na Rua Gerd Claassen, 602, Butiatuvinha, Curitiba**

**Descrição**

Última atualização: 26/12/2025 às 12:15h | Ref: 221945V

AREA DE PROTECAO AMBIENTAL PASSAUNA - DECRETO 921/2021  
37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 613-27-02  
TERRENO MEDINDO 831M SENDO A TESTADA DE 55 40M.  
TERRENO SEM CONSTRUCAO PODENDO SER FINANCIADO.  
DUVIDAS ENTRAR EM CONTATO COM A CORRETORA.  
CRECI: J-04299

**Perguntas rápidas para o anunciante**

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar? ● Aceita permuta? ● Me retorne no whatsapp! ● Tenho interesse, está disponível? ●

Escreva sua pergunta... 0/200 [Enviar](#)

**Fale com o anunciante**

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-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](#).

[\(41\) 3093... Ver](#) [WhatsApp](#)

Anunciante  
**Apolar Jardim Social**





6.2.7 Terreno localizado próximo ao imóvel penhorado, com área de 869m<sup>2</sup>, por R\$ 737.456,00, ou seja, R\$ 848,63,00/m<sup>2</sup>.

← Anúncio 25 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Butiatuvinha > Rua Ângelo Pianaro

Venda  
**R\$ 737.456**

Ver parcelas

Rua Ângelo Pianaro, 956,  
Butiatuvinha, Curitiba/PR

IPITU R\$ --

Área útil 869m<sup>2</sup> Área total 869m<sup>2</sup>

Terreno / Lote

Terreno à venda, 869 m<sup>2</sup> por r\$ 737.456,75 - butiatuvinha - curitiba/pr

Descrição

Última atualização: 15/12/2025 às 15:30h | Ref: TE0662

Esse loteamento com 7 terrenos planos é uma ótima oportunidade para quem busca construir em uma região tranquila e arborizada. A proximidade com a Av. Ver. Toaldo Tulio oferece fácil acesso a toda a infraestrutura necessária, como comércio em geral, serviços e transporte, garantindo praticidade no dia a dia.

REALIZE AQUI O PROJETO DOS SEUS SONHOS!

Lote 13/E 869,36m<sup>2</sup> privativos R\$ 737.456,75

Lote 13/F 620,00m<sup>2</sup> privativos R\$ vendido

Lote 13/C 620,00m<sup>2</sup> privativos R\$ vendido

Lote 13/A 811,04m<sup>2</sup> privativos R\$ vendido

Lote 13/B 806,56m<sup>2</sup> privativos R\$ 738.744,44

Lote 13/C 744,03m<sup>2</sup> privativos R\$ 681.471,96

Lote 13/D 833,74m<sup>2</sup> privativos R\$ 763.639,14

Entre em conosco para maiores informações. Estamos aqui para ajuda-lo a encontrar o espaço ideal para construir sua casa.

Proximidades:

- Supermercado MUFFATO
- Atacadão
- Festival
- Escola Solos
- Escola internacional Everest

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, 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](#).

(41) 9999... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante  
**Interage Imóveis**



Desde fevereiro de 2016 no Chaves na Mão

739 imóveis cadastrados

Avaliações do Google  
4.8 ★★★★★ (415)



### 6.3 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor/m <sup>2</sup>
6.1	642,00	R\$ 610.000,00	R\$ 950,16
6.2	1.700,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 647,06
6.3	771,00	R\$ 800.000,00	R\$ 1.037,61
6.4	601,00	R\$ 500.000,00	R\$ 831,95
6.5	1.633,00	R\$ 1.621.800,00	R\$ 993,14
6.6	831,00	R\$ 595.000,00	R\$ 716,00
6.7	869,00	R\$ 737.456,00	R\$ 848,63
<b>VALOR MÉDIO/M<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 860,65</b>

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M<sup>2</sup> DAS 7 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 7

$$MA = R\$ 860,65$$

### 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.

### 6.5 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 m<sup>2</sup> do imóvel avaliando resulta em **R\$ 714,24**.

**VALOR DA ÁREA = ÁREA DO IMÓVEL X VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>**

**VALOR DA ÁREA = 600,00 m<sup>2</sup> X R\$ 714,24**

**VALOR DA ÁREA = R\$ 428.546,05.**

## **7. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA**

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, 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, podemos verificar que, para projetos de alvenaria, o valor para novos projetos correspondentes à residência de baixo padrão é de R\$ 2.364,54/m<sup>2</sup>.

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a benfeitoria personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, esta Leiloeira Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado da construção serão depreciados conforme as tabelas abaixo:



## Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções	>
Dados do imóvel	
Seleccionar tipo de imóvel	CASA DE ALVENARIA
Indicar idade do imóvel (em anos)	35
% de vida útil	54
Seleccionar estado de conservação	F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 61

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Residência:** R\$ 2.364,54 (valor para novos projetos do CUB) – 61% (índice de depreciação) = **R\$ 922,17/metro quadrado.**

### 7.2 Valor final das construções

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 108,60m<sup>2</sup> X R\$ 922,17

VALOR DA CONSTRUÇÃO = **R\$ 100.147,66**

### 8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR EDIFICAÇÕES

VALOR IMÓVEL = **R\$ 428.546,05 + R\$ 100.147,66**

VALOR IMÓVEL = **R\$ 528.693,71**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 528.500,00**

**(seiscentos e sessenta mil reais)**

Limite inferior: R\$ 475.650,00 | Limite superior R\$ 581.350,00

### 9. 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