



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO

Processo Nº. 5023447-70.2016.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: TRANSPORTADORA PEROLA LTDA.	CNPJ: 89.423.669/0001-08
Valor da dívida: R\$ 1.275.303,13 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil, trezentos e três reais e treze centavos), em 05 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 bem: Um terreno, constituído dos lotes nºs 12 e 13, da quadra nº 08, do loteamento da Vila do Chuí, situado na Rodovia Chuí, Barra do Chuí, esquina Rua sem denominação, dentro do quarteirão formado pelas Ruas sem denominação, Rua Chile, Rodovia Chuí, Barra do Chuí, e Rua sem denominação, no município de Chuí/RS, com a área de oitocentos e doze metros quadrados (812,00m ²), com as seguintes confrontações: ao norte, onde faz frente, na extensão de 29,00 metros com a rodovia Chuí Barra do Chuí; ao sul, na extensão de 29,00 metros a entestar com o lote nº 14; pelo leste, na extensão de 28,00 metros com o lote nº 11; e, pelo oeste, na extensão de 28,00 metros com uma Rua sem denominação. OBS.: O terreno está localizado na esquina da Avenida Samuel Priliac (antiga rodovia do Chuí Barra do Chuí) com a rua Coronel Gabriel Pereira Botafogo, no município do Chuí/RS, não possuindo qualquer benfeitoria. Imóvel matriculado sob nº 34.094, no Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar/RS.
Endereço do bem: Avenida Samuel Priliac esq./ R. Coronel Gabriel Pereira Botafogo, Chuí/RS.
Depositário: Marilene Bermudez de Lima.

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 60% 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 60% 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 60% do valor da avaliação, com pagamento somente à vista.

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

4. CONSTATAÇÃO

Item 02) Imóvel matriculado sob nº 34.094, no Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar/RS.

Em constatação *in loco*, na data de 20/01/2026, verificou-se que o bem consiste em um terreno vazio, situado no perímetro urbano do município de Chuí/RS, com área de 812,00m².

Trata-se de um terreno de esquina, apresentando topografia aparentemente plana e vegetação rasteira, sem indícios de edificações ou benfeitorias. O lote encontra-se parcialmente limpo, não sendo constatados sinais de uso recente ou ocupação.

O imóvel possui delimitação por meio de guias e meio-fio, estando inserido em via pública pavimentada com blocos intertravados. Conta, ainda, com passeio público implantado e adequado.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:





6. REAVALIAÇÃO

6.1 Localização do lote

O imóvel está situado no cruzamento da Avenida Samuel Priliac (antiga rodovia do Chuí Barra do Chuí) com a rua Coronel Gabriel Pereira Botafogo, no município do Chuí/RS, conforme demonstrado a seguir.




A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/ngPiTqwh2g55oStW7>.

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, tanto no município de Chuí quanto no município de Santa Vitória do Palmar/RS. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.2.1 Terreno urbano para venda no Chuí/RS, no Bairro Isolina Gomes, com área de 304,72m², por R\$ 70.000,00, ou seja, **R\$ 229,72/m²**.



MARCA IMÓVEIS
CNPJ: 33.086.028/0001-42
CRECI 25.405 J
SÉRGIO BORK

(53) 99948-0665
contato@marcainmoveis.com.br

Atendimento Online

Buscar por Código

VENDA ▾ LOCAÇÃO ▾ INFORMAÇÕES ▾ CONTATO

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Chuí / RS

bairro Isolina Gomes, área total 304,72 m²

R\$ 70.000,00

↔ Área Total
304,72

Inicial > Venda > Terreno > Chuí > Isolina Gomes > Terreno para Venda, Chuí / RS por R\$ 70.000



Compartilhar:



Código: 441

Endereço: Rua Monteiro Lobato, 441

Bairro: Isolina Gomes

Área Total: 304,72 m²

Terreno Frente: 10,40 Metros

Terreno Fundo: 29,40 Metros

Valor por m²: R\$ 229,00

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.marcainmoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

3942 repita:

Enviar



Descrição do Imóvel

Terreno Urbano para Venda no Chuí bairro Isolina Gomes.

Área Total de 304,72 m², Frente do terreno com 10,40 Metros, Fundos do terreno com 29,40 Metros.

Valor do Imóvel R\$ 70.000,00.



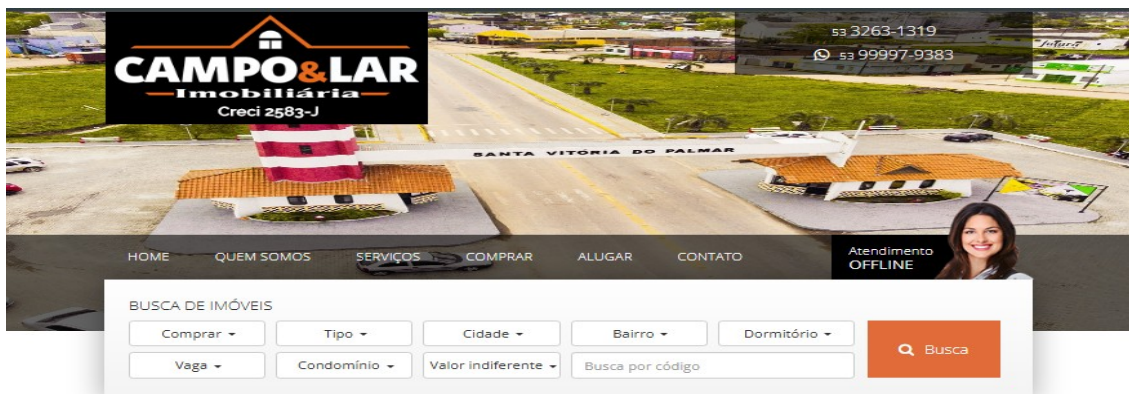
Central de Negócios

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

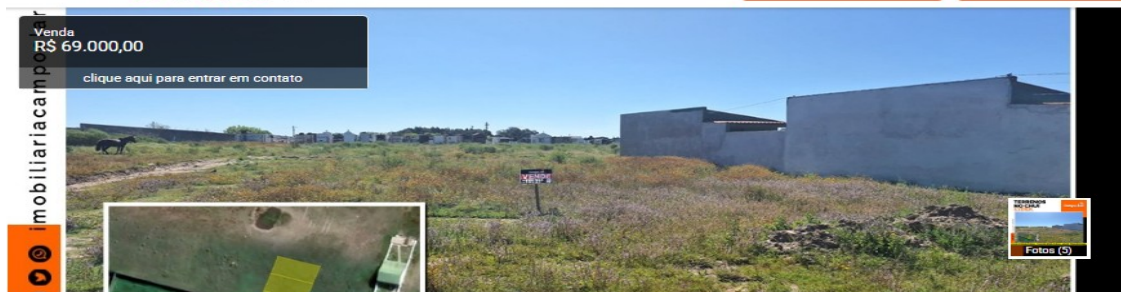
MARCA IMÓVEIS
Rua Conde de Porto de Alegre, 445
Centro - Santa Vitória do Palmar
(53) 999480665
contato@marcainmoveis.com.br



6.2.2 Terreno à venda em Chuí/RS, com área de 270,00m², por R\$ 69.000,00, ou seja, R\$ 255,56/m².



Compartilhar em: [Adicionar aos favoritos](#) [Indicar este imóvel](#)



VENDA Ref.: TE00024
TERRENO
CHUÍ, RS - CHUÍ

[Agendar uma visita](#)

270 m² total



Descrição

Lotes Nº 1, 2 e 3 - Quadra I
Endereço: Rua A, Quadra I, Chuí
Características:
Terrenos planos
Medidas: 10,00 x 27,00 m (aos fundos)
Área total: 270 m²
Documentação em dia
Valor de Venda:
R\$ 69.000,00 CADA



6.2.3 Lote à venda em Santa Vitória do Palmar/RS, com área de 788,00m², por R\$ 260.000,00, ou seja, R\$ 329,95/m².

CAMPO & LAR
Imobiliária
Creci 2583-J

3263-1319
99997-9383

SANTA VITÓRIA DO PALMAR

HOME QUEM SOMOS SERVIÇOS COMPRAR ALUGAR CONTATO Atendimento OFFLINE

BUSCA DE IMÓVEIS

Comprar Tipo Cidade Bairro Dormitório Vaga Condomínio Valor indiferente Busca por código Busca

Compartilhar em: WhatsApp Facebook Twitter LinkedIn Email

Adicionar aos favoritos Indicar este imóvel

Venda R\$ 260.000,00
clique aqui para entrar em contato

TERRENO
SANTA VITÓRIA DO PALMAR, RS - Coxilha

Ref.: TE00031

Agendar uma visita

788 m² terreno / 788 m² total

Agora ficou ainda **mais fácil** conversar com a gente.
Atendimento pelo **WhatsApp**

Clique para Começar

Descrição

Oportunidade de Compra ? Terreno Amplo e Pronto para Construir!

Endereço: Rua Mirapalmete, nº 542, Santa Vitoria do Palmar
Área total: 788 m²
Documentação em dia ? Contrato de compra e venda pronto!

Está procurando um terreno bem localizado para construir, investir ou expandir seu negócio? Este é o imóvel ideal!

Destaques do terreno:

788 m² de área total ? amplo e plano, com diversas possibilidades de uso

Ligação trifásica de energia elétrica já instalada

Encanamento de água potável pronto para uso

2 banheiros funcionais com acessibilidade

Documentação pronta para transferência imediata

IPTU em dia

Localização estratégica, em região valorizada e de fácil acesso. Ideal para construção residencial, comercial, depósito, oficina, salão de eventos, sede de empresa ou até mesmo como investimento para o futuro.



6.2.4 Terreno à venda em Santa Vitória do Palmar/RS, com área de 420,00m², por R\$ 89.000,00, ou seja, R\$ 211,90/m².



Compartilhar em:

Adicionar aos favoritos

Indicar este imóvel



VENDA

TERRENO

SANTA VITÓRIA DO PALMAR, RS - centro

Ref.: TE00032

Agendar uma visita

📏 420 m² terreno / 420 m² total



Agora ficou ainda **mais fácil** conversar com a gente.
Atendimento pelo **WhatsApp**

[Clique para Começar](#)

Descrição

Venda de Terreno ? Excelente Oportunidade!

Está disponível para venda um ótimo terreno localizado na Rua Manoel Vicente do Amaral, S/N.

? Medidas: 10,50m x 40m (total de 420 m²)

? Documentação em dia, pronto para transferência imediata.

Destaques do Imóvel:

Excelente metragem para construção residencial ou comercial

Localização de fácil acesso

Condições Especiais: Proprietário aceita carro como parte do negócio

? Preço especial: R\$ 89.000,00

Mais Detalhes



6.2.5 Terreno localizado no Centro de Santa Vitória do Palmar/RS, com área de 440,00m², por R\$ 85.000,00, ou seja, **R\$ 193,18/m²**.

imovelweb



Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Terreno - 440m²

Venda R\$ 85.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



440 m² tot.

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Taiane Silveira Pio

326331

Ver o telefone

Terreno, Centro, Santa Vitória do Palmar, RS

Terreno residencial para Venda

Centro, Santa Vitória do Palmar

440,00 m² total, 440,00 m² terreno - 26/02/2025

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar

0/200

Informações da imobiliária

Taiane Silveira Pio



6.2.6 Lote à venda no Centro de Santa Vitória do Palmar/RS, com área de 820,00m², por R\$ 90.000,00, ou seja, **R\$ 109,76/m²**.

imovelweb



Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Terreno · 820m²

Venda R\$ 90.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço



820 m² tot.

TERRENO - CENTRO

TERRENO MEDINDO 10X82 ESCRITURADO - 12/08/2022

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Taiane Silveira Pio

32633

Ver o telefone



6.3 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	304,72	R\$ 70.000,00	R\$ 229,72
6.2	270,00	R\$ 69.000,00	R\$ 255,56
6.3	788,00	R\$ 260.000,00	R\$ 329,95
6.4	420,00	R\$ 89.000,00	R\$ 211,90
6.5	440,00	R\$ 85.000,00	R\$ 193,18
6.6	820,00	R\$ 90.000,00	R\$ 109,76
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 221,68

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 6 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 6

$$MA = R\$ 221,68/m^2.$$

6.4 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	304,72	R\$ 70.000,00	R\$ 229,72
6.4	420,00	R\$ 89.000,00	R\$ 211,90
6.5	440,00	R\$ 85.000,00	R\$ 193,18
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 211,60

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 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 190,44**.



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

VALOR DA ÁREA = 812,00m² X R\$ 190,44

VALOR DA ÁREA = R\$ 154.637,28

VALOR MÉDIO ESTIMADO

R\$ 155.000,00

(cento e cinquenta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 139.500,00 | Limite superior R\$ 170.500,00

7. ENCERRAMENTO

Sendo essas as informações obtidas na constatação do(s) bem(ns) penhorado(s), 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, 07 abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO

Leiloeira Oficial