



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

Processo Nº. 5051640-56.2020.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: C. M. GOTTARDI - MADEIRAS	CNPJ: 03.365.535/0001-54
Executado: CLAUDIO MANOEL GOTTARDI	CPF: 440.078.419-34
Valor da dívida: R\$ 17.022,66 (dezesete mil, vinte e dois reais e sessenta e seis centavos), em 03 de junho 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 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): Uma área de terreno, situada atualmente no quadro urbano desta cidade de Palmas/PR, no Bairro do Lagoão, medindo 10.368 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: Partindo de um marco colocado junto à uma cerca de arame, divisa com terrenos de Antônio José Vivan, na divisa com terrenos de Eduardo Scopel, segue nos rumos de 23°00 SE e 71°10 SE, nas distâncias de 21,40 e 58,90 metros, respectivamente, dividindo com terrenos de Antônio José Vivan, pela cerca de arame, até um marco na divisa com terrenos de Lindauro Ferreira dos Santos; daí, segue no rumo de 03° 14SO, dividindo com terrenos de Lindauro Ferreira dos Santos, pela cerca de arame: aos 77,90 metros, marco na divisa com terrenos de Pedro Bannach, daí segue nos rumos de 71° 00 SO, 16° 03 NO e 21° 37 NE, nas distâncias de 115,20 – 18,00 e 7,40 metros, respectivamente, dividindo com terrenos de Pedro Bannach, pela cerca de arame, até um marco na divisa com terrenos de Eduardo Scopel; daí, segue no rumo de 21° 37 NE, dividindo com terrenos de Eduardo Scopel, por linha seca: aos 139,60 metros, chega no ponto de partida. Imóvel matriculado sob o nº 4.916, no Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/PR.

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

Depositário: WERNO KLOKNER JÚNIOR.

3. CONSTATAÇÃO

Em constatação in loco na data de 23/01/2026, 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

Trata-se de diligência realizada em imóvel classificado como chácara urbana, localizado em via não pavimentada, porém em região muito próxima ao perímetro urbano do município de Palmas/PR.

Apesar da proximidade com a área urbana, verifica-se que no local ainda são desenvolvidas atividades de caráter rural e de lazer.

Durante a diligência, não foram encontrados moradores. Contudo, por se tratar de imóvel cercado por arame, foi possível realizar a observação externa e aferir suas principais características.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo algumas fotos do bem constatado para melhor entendimento:





5. REAVALIAÇÃO

5.1 Imagem Aéreas





5.2 Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na junção da sequência da Estrada Pitanga (Estrada Antônio Batista Ferreira)

A localização pode ser conferida através do link abaixo: <https://maps.app.goo.gl/SQ9Hcw8CeML3K48S8>.

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 Chácara à venda na em Palmas/PR, com área de 72.600,00m² (3 alqueires), por R\$ 3.000.000,00, ou seja, **R\$ 41,32/m²**.

REF: 117450
BAIRRO: CALDEIRAS
PALMAS PR

CHÁCARA COM EXCELENTE POTENCIAL

CAMINE
CORRETORA DE IMÓVEIS

nosso site www.camineimoveis.com.br

camineimoveis • Seguir

camineimoveis 6 sem

CHÁCARA À VENDA PRÓXIMO AO CENTRO DE PALMAS – PR

Ref.: 117450
Valor: R\$ 5.000.000,00
Próximo ao centro de Palmas

Uma propriedade completa, com excelente estrutura, fácil acesso e grande potencial para moradia, lazer ou investimento 📍

Opções de venda:

- ✓ Porteira fechada – R\$ 5.000.000,00
- ✓ Apenas a propriedade (3 alqueires) – R\$ 3.000.000,00
- ✓ Apenas o clube de tiros (1 alqueire) – R\$ 3.500.000,00

Aberto a negociações

14
14 de fevereiro

Entrar para curtir ou comentar.



5.3.2 Chácara à venda na em Palmas/PR, com área de 3.300,00m², bairro Lagoão, por R\$ 450.000,00, ou seja, **R\$ 136,36/m²**.

Instagram Entrar Cadastre-se

Lagoão / PALMAS PR REF: 115303

TERRENO DE ESQUINA COM 3.300M²
IMÓVEL À VENDA

CAMIME
CORRETORES DE IMÓVEIS

veja site www.camineimoveis.com.br

camineimoveis • Seguir

camineimoveis 3 d
TERRENO DE ESQUINA COM 3.300 m² - PALMAS-PR

Se você busca área ampla para projeto maior ou investimento com potencial de divisão, esse terreno se destaca.

Rua Alceu Ferreira Siqueira, 110 - Lagoão - Palmas
Ref: 115303

R\$ 450.000,00

- ✓ Área total de 3.300,00 m²
- ✓ Dimensões de 24,68 x 133,71

⚠ Terreno acima do nível da rua — melhor aproveitamento e menor custo com terraplanagem

📍 Imóvel de esquina — mais acesso e possibilidades de uso

há 3 dias

Entrar para curtir ou comentar.



5.3.3 Chácara à venda na em Palmas/PR, com área de 109.000,00m², bairro Lagoão, por R\$ 6.540.000,00, ou seja, **R\$ 60,00/m²**.

GAMINE
CORRETORA DE IMÓVEIS

Home | Serviços | Sobre Nós | Contato | Ajuda

CHÁCARA DE FÁCIL ACESSO A VENDA NO BAIRRO LAGOÃO EM PALMAS PR

R\$ 6.540.000,00

Descrição

EXCELENTE CHÁCARA À VENDA,
MEDIDA 109000 M²
COM ÁGUA POTÁVEL
SEM BENEFÍCIOS
IDEAL PARA LOTEAMENTO RESIDENCIAL.

AGUENTE HOJE MESMO UMA VISTA COM UM DE 109000 CORRETORES ESPECIALÍSSIMOS EM REALIZAR SEU SONHO E FAZER BEM O NEGÓCIO PARA VOCE CLIENTE.
ENTRE EM CONTATO PELO WHATSAPP
1441 2362 8606
1441 2362 8606
SEM FEE GAMINE NÃO SEU SONHO ACORRECE !!

Localização

Rua Antônio Botelho Palmas 8271 - Lagoão / PALMAS, PR

Quer entrar em contato pelo WhatsApp?

Nome:

Telefone (opcional):

E-mail:

Obs: Aceitamos intermediar mediante aprovação de 50% - 100% a garantia de não intermediação!

Enviar



5.3.4 Chácara à venda em Palmas/PR, com área de 12.100,00m², por R\$ 600.000,00, ou seja, R\$ 49,59/m².

Spilmann
Negócios Imobiliários
CRECI 3-8127

WhatsApp Facebook (46) 3214-1199 (46) 98804-5586

O Imóvel do seu sonho. Do seu jeito.

Seja para morar, trabalhar ou investir, a sua melhor experiência da busca à realização.

Spilmann
Negócios Imobiliários
CRECI 3-8127

Busca Rápida Busca por Código

Venda Categoria Cidade Bairro Valor Médio

Linda CHÁCARA 12.100 m² (0.5 Alqueire) ÓTIMA LOCALIZAÇÃO - Palmas PR... Ref. 226 R\$ 600.000,00

Fotos Compartilhar

WhatsApp Facebook Twitter Email Print

WhatsApp

Chique aqui

Faça sua proposta!

Nome

E-mail

Telefone/WhatsApp

Mensagem

Enviar

Observações:

Bairro: TREVO TIA JOANA Obs.: Nas Proximidades do CTG e Posto e Churrascaria Dona Zé

Linda CHÁCARA medindo 12.100 m² (0.5 Alqueire), contendo Casa em madeira modesta, aguda, arvoredo, cercada nas divisas... ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, situado na Rua Chácaras Zona 06 s/n, (nas proximidades do CTG, Ervateira Tia Joana e Churrascaria Dona ZÉ, BAIRRO TIA JOANA em Palmas Paraná. VALOR: R\$ 600.000 (seiscentos mil reais) * Excelente Logística, próximo da Cidade a 500 metros do asfalto.

Dimensões


- 00 (m²) Tam. Edícola
- 00m² (m²) Área Útil
- 00m² (m) Frente
- 00m² (m) Lateral Esquerda
- 00m² (m²) Área Total
- 00m² (m²) Área Privativa
- 00m² (m) Fundos
- 00m² (m²) Área Construída
- 121,00m² (m²) Área do Terreno
- 00m² (m) Lateral Direita



5.3.5 Chácara à venda na em Palmas/PR, com área de 72.600,00m², por R\$ 1.250.000,00, ou seja, R\$ 17,22/m².

VENDE-SE CHÁCARA

R\$ 1.250.000,00



Descrição

- VENDE-SE CHÁCARA A 2KM DE PALMAS-PR.
- Localizada na Estrada da Fátima em Palmas PR.
- ÁREA TOTAL 72.600,00m².
- CASA DE ALVENARIA MEDINDO 96,00m².
- CASA DE MADEIRA MEDINDO 38,00m².
- Piscina.
- Campo de futebol.

FORTUNATO IMÓVEIS

ACEITA-SE CARRO COMO PARTE DE PAGAMENTO!
ACEITA-SE R\$ 100.000,00 EM DINHEIRO!

Agenda uma visita
46 3052-3021 46 99329 60921 4699990 6604 6299942 7506

Dimensões

- 72.600,00m² Área do Terreno (m²)

Localização

Nome

Telefone / WhatsApp

Email

OU, sendo interessado neste imóvel para venda de R\$ 1.250,00, clique para mais informações.

Enviar

Compartilhe

Engenharia Imobiliária



5.4 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
1	72.600,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 41,32
2	3.300,00	R\$ 450.000,00	R\$ 136,36
3	109.000,00	R\$ 6.540.000,00	R\$ 60,00
4	12.100,00	R\$ 600.000,00	R\$ 49,59
5	72.600,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 17,22
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 60,90

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MA = R\$ 60,90/m^2.$$

5.5 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 20%, 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
3	109.000,00	R\$ 6.540.000,00	R\$ 60,00
4	12.100,00	R\$ 600.000,00	R\$ 49,59
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 54,79

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 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 49,31**.



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

VALOR DA ÁREA = 10.368 m² X R\$ 49,31

VALOR DA ÁREA = R\$ 511.246,08

VALOR MÉDIO ESTIMADO

R\$ 511.000,00

(quinhentos e onze mil reais)

Limite inferior: R\$ 459.900,00 | Limite superior R\$ 562.100,00

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 abril de 2026.

JOYCE RIBEIRO

Leiloeira Oficial