



CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO,
REGISTRO FOTOGRÁFICO E REAVALIAÇÃO

Processo Nº. 5009171-68.2015.4.04.7000 – EXECUÇÃO FISCAL	
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL	
Executado: LIBRA FOMENTO MERCANTIL LTDA	CNPJ: 81.692.634/0001-54
Executado: MAURO ROBERTO MONTENEGRO HOLZMANN	CPF: 231.514.719-00
Interessado: VITORIA MARIA MONTENEGRO HOLZMANN	CPF: 359.405.819-00
Valor da dívida: R\$ 86.791.900,31 (oitenta e seis milhões, setecentos e noventa e um mil, novecentos reais e trinta e um centavos), em 01 de agosto 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): Unidade residencial autônoma de nº 26 (vinte e seis), tipo 6, do Conjunto Residencial CONDOMÍNIO MORADAS PABLO PICASSO, sito à Rua Fernando Amaro, 732, com a área de uso exclusivo de 114,400000m²; área de uso comum de 26,668298m²; área de estacionamento comum de 40,464348m², área correspondente ou global de 181,532646m²; área de terreno não edificada de utilização exclusiva, situada nos fundos da unidade de 19,880000m²; fração ideal do solo de 0,071180; com direito ao estacionamento de dois (2) veículos na garagem coletiva, no subsolo. Conjunto este construído sobre o terreno remido de foro constituído pelo lote 36-B, oriundo da unificação dos lotes nºs 38-A e 39-A, da Planta Vila Morgenau, medindo 34,00m de frente para a Rua Fernando Amaro, nesta Capital, por 45,00m de extensão, da frente aos fundos, em ambos os lados e 34,00m de largura na linha de fundos, confrontando à direita de quem da rua observa com o Rio Juvevê, à esquerda com o lote fiscal 025.000, e, nos fundos, com o lote fiscal 14-056-11.000, encerrando a área total de 1.530,00m², de formato retangular. Imóvel matriculado sob o nº 17.688, no Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Curitiba/PR. **(RE)AVALIAÇÃO:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em 08 de outubro de 2024.

Endereço do(s) bem(ns): Rua Fernando Amaro, nº 732, Alto da Rua XV, Curitiba/PR.



Depositário: MAURO ROBERTO MONTENEGRO HOLZMANN (telefone) 41 99979-0093.

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

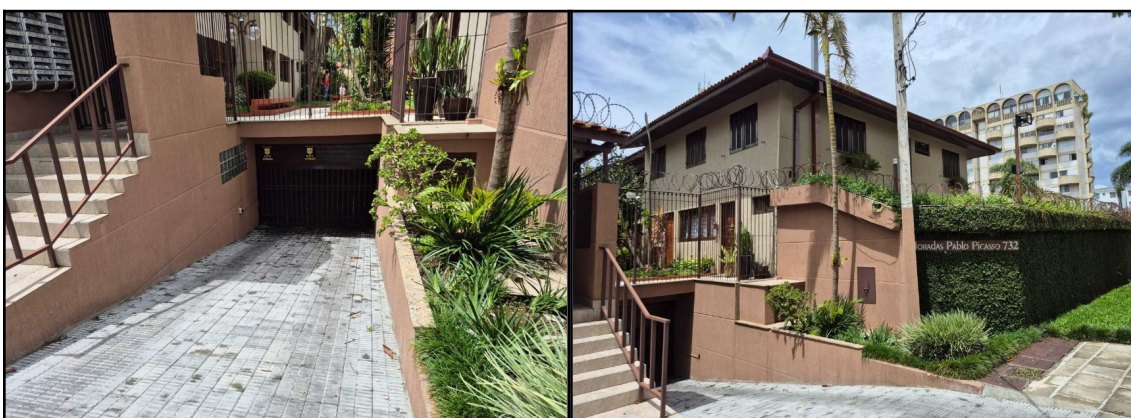
Durante a diligência realizada *in loco* em 12/01/2026, não foi autorizada a entrada ao interior da Unidade nº 26 do Condomínio Moradas Pablo Picasso, restringindo-se o levantamento ao registro fotográfico da área externa.

Em contato telefônico com o depositário e executado, Sr. Mauro Roberto Montenegro Holzmann (Tel: 41 99979-0093), este informou que o imóvel se encontra locado, justificando a impossibilidade de acesso.

Conforme registro, a unidade possui área de uso exclusivo de 114,40 m², área de uso comum de 26,66 m² e área de estacionamento comum de 40,46 m². Todavia, conforme declarado pelo Sr. Mauro a unidade original foi subdividida em dois sobrados distintos (identificados sob os nºs 16 e 18), possuindo cada um a área aproximada de 57,20m².

Ressalte-se que o executado foi devidamente intimado acerca da alienação judicial.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO



5. REAVALIAÇÃO

5.2 Localização do Imóvel

O imóvel objeto de avaliação consiste na Unidade nº 26 do Condomínio Moradas Pablo Picasso, situado na Rua Fernando Amaro, nº 732, Alto da Rua XV, em Curitiba/PR.



O conjunto residencial é composto por sobrados e encontra-se em localização privilegiada, próximo ao Supermercado Casa Fiesta e ao Hospital das Nações, contando ainda com a conveniência de diversas áreas verdes e facilidades comerciais em seu entorno imediato.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/rSeMQ4V1nvKrNxr7>.



5.3 Pesquisa de Mercado

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de imóveis com características semelhantes. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

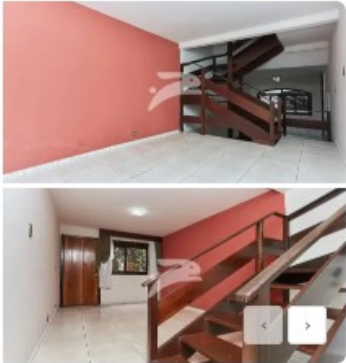

5.3.1 Sobrado à venda no Condomínio Moradas Pablo Picasso, localizado na Rua Fernando Amaro, 732, Alto da Rua XV, Curitiba/PR, com área útil de 85,00m², por R\$ 890.000,00, ou seja, **R\$ 10.470,59/m²**.



chaves na mão

Imóveis Veículos Anuncie

Anúncio 24 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Alto da Rua XV > Rua Fernando Amaro

Venda
R\$ 890.000 [Ver parcelas](#)

Condomínio RS - IPTU RS --

Rua Fernando Amaro, 732, Alto Da Rua XV, Curitiba/PR

Área útil	Área total	Quartos	Suítes	Banheiros	Garagens
85m²	126m²	3	1	3	1

Casa / Sobrado

Casa com 3 quartos à venda na Rua Fernando Amaro, 732, Alto da Rua XV, Curitiba

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 12:41h | Ref: 2791

SOBRADO COM 03 QUARTOS, SENDO UMA SUÍTE, EM CONDOMÍNIO FECHADO NO BAIRRO ALTO DA XV EM CURITIBA, PRÓXIMO AO SUPERMERCADO CASA FIESTA E IMPÉRIO DA PIZZA.

Imóvel dispõe de:

- 03 dormitórios, sendo uma suíte, ambos com armários e cama;
- Sala 02 ambientes;
- Sala de TV com armários;
- Cozinha com armários, suporte para micro-ondas, espaço para lava louças;
- Área de serviço com espaço amplo para máquina de lavar roupa e tanque;
- Lavabo;
- Jardim de inverno;
- Banheira Social com box;
- Churrasqueira coberta;
- Garagem para 01 carro.

ACEITA FINANCIAMENTO

Os valores e a disponibilidade dos imóveis podem sofrer alterações sem aviso prévio.

Consulte o corretor para obter mais informações

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) 3014... Ver WhatsApp

Anunciante Prota 
Gonzaga Imóveis

CRECI J037

Desde março de 2025 na Chaves na Mão

474 imóveis cadastrados



5.3.2 Sobrado à venda na Rua Professor Raul Pinheiro Machado, Bacacheri, Curitiba/PR, com área útil de 164,00m², por R\$ 920.000,00, ou seja, R\$ 5.609,76/m².

VivaReal Alugar Comprar Festival Minha Casa Própria Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 164 m² por R\$ 920.000

Metragem: 164 m² Quartos: 3 Banheiros: 2 Vagas: 2

Localização: Rua Professor Raul Pinheiro Machado - Bacacheri, Curitiba - PR

Valores: Venda: R\$ 920.000 Condomínio: Isento IPTU: R\$ 220

Características:

Imóvel	Condomínio
164 m ²	3 quartos
2 banheiros	2 vagas

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 164 m² por R\$ 920.000

(Código do anunciante: SC0167 | Código no Viva Real: 2866698963)

SOBRADO NO BACACHERI DE ESQUINA!!

Localizado próximo ao Aeroporto da Bacacheri e Hospital Vital!!

Conteúdo:

Piso térreo:

- 01 Sala ampla para dois ambientes;
- 01 lavabo
- 01 Cozinha com pia/balcão armários;
- 01 Área de serviço com tanque;
- 01 Área com churrasqueira, pia e bancada;

Segundo piso:




- 01 Sala íntima com lareira e sacada
- 03 Dormitórios todos com armários e sacada, sendo 01 suite com box blindex;
- 01 BWC Social com box blindex
- 02 Vagas de garagem sendo uma coberta e outra descoberta
- Jardim;



5.3.3 Sobrado à venda na Rua Gov. Jorge Lacerda, 530, Guabirota, Curitiba/PR, com área útil de 223,00m², por R\$ 890.000,00, ou seja, R\$ 3.991,03/m².

chaves na mão Imóveis Veículos Anúncio Favoritos Ent

Anúncio 14 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Guabirota > Rua Governador Jorge Lacerda

Venda **R\$ 890.000** Ver parcelas

Rua Governador Jorge Lacerda, 530, Guabirota...

Quartos 3 Suites 1 Banheiros 3 Garagens 7

Casa / Sobrado em Condomínio

Sobrado em Condomínio Mobiliado para Venda em Curitiba, Guabirota, 3 dormitórios, 1 suite, 3 banheiros, 7 vagas

Descrição

Última atualização: 24/03/2026 às 10:45h | Ref: 246310

Sobrado 3 - Espaço, conforto e exclusividade no coração do Guabirota Você está prestes a conhecer um imóvel que vai além do esperado. Localizado em condomínio fechado, com a privacidade e segurança que sua família merece, este sobrado de 223 m² entrega uma combinação rara: amplitude, funcionalidade e localização estratégica. Logo na entrada, um dos maiores diferenciais: garagem com possibilidade para até 7 carros - um verdadeiro privilégio, seja para quem ama receber ou para quem valoriza espaço de sobra. Ao entrar, você encontra uma sala ampla, perfeita para momentos em família ou para receber com elegância. A cozinha separa com móveis planejados já está pronta para te inspirar. E nos fundos, o espaço gourmet com churrasqueira convidada para encontros memoráveis. Subindo ao segundo andar, você encontra a área íntima com três dormitórios, com uma suite, além de mais uma sala espaçosa e um banheiro extra, ideal para atender visitas ou adaptar conforme sua rotina. E o charme continua no terceiro pavimento: aqui você tem liberdade total para criar. Seja uma sala ampla com vista, um espaço multiuso, ou até mesmo dois novos quartos - a escolha é sua. Tudo isso em uma das melhores localizações do Guabirota, a poucos passos da tradicional Prairinha do Guabi, cercada por comércio, escolas e vias de acesso. Um bairro que combina ares residenciais com praticidade urbana.

- Acabamentos: Área gourmet com bancada em granito, Chuveiro a gás, Piso Laminado, Torneiras para água quente.
- Características: Móveis Planejados.
- Cômodos: Área de Serviço, Copa, Cozinha, Escritório.
- Proximidades: Escola, Farmácia, Supermercado.

ACEITA PERMUTA POR APARTAMENTO MAIS 250.000,00

Pontos Fortes: Terceiro Pavimento pode ser utilizado para mais 2 quartos se necessário.

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

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(41) 9950... Ver WhatsApp

Anunciante Gold **Maria Corretora**

CRECI 44854

Desde abril de 2024 no Chaves na Mão




[49 Imóveis cadastrados](#)



5.3.4 Sobrado à venda na Avenida Vicente Machado, 343, Centro, Curitiba/PR, com área útil de 102,00m², por R\$ 700.000,00, ou seja, R\$ 6.862,75/m².

chaves na mão Imóveis Veículos Anúncio Favoritos Entr

Anúncio 21 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Centro > Avenida Vicente Machado

Venda
R\$ 700.000 Ver parcelas

Condomínio RS - IPTU RS 320

Área útil 102m² Área total 102m² Quartos 3 Banheiros 2 Garagens 1

Avenida Vicente Machado, 343, Centro, Curitiba/PR

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 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](#)

(41) 3016... Ver WhatsApp

Anunciante Diamante
Sallvi Imóveis

Desde novembro de 2021 no Chaves na Mão
96 imóveis cadastrados

Avaliações do Google
4.1 (368)



*Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio. Consulte um de nossos corretores!



5.3.5 Sobrado triplex à venda na Rua Presidente Beaurepaire Rohan, 196, Cristo Rei, Curitiba/PR, com área útil de 107,00m², por R\$ 739.000,00, ou seja, R\$ 6.906,54/m².

imovelweb

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



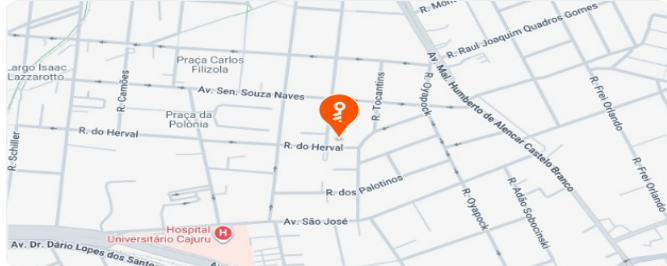
Ver todas as fotos

Casa · 107m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 739.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 550 · IPTU R\$ 2.100

Rua Presidente Beaurepaire Rohan, 196, Cristo Rei, Curitiba



107 m² útil **4 banheiros** **1 vaga** **2 quartos** **1 suite** **18 anos**

Sobrado Triplex Semi Mobiliado em condomínio fechado no Cristo Rei em Curitiba.

Deixe o carro em casa e desfrute de todas as comodidades que o bairro oferece. Excelente localização próximo a escolas, supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, etc.

Ler descrição completa

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

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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


Invest & CO
INVEST&CO 419910 Ver o telefone



5.3.6 Sobrado à venda no Residencial Cristo Rei, na Rua Governador Agamenon Magalhães, Curitiba/PR, com área útil de 129,45m², por R\$ 879.900,00, ou seja, R\$ 6.797,22/m².

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio




Case - 129m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 879.900 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 52 - IPTU R\$ 169

Rua Governador Agamenon Magalhães, Cristo Rei, Curitiba



Contate o anunciante

Email: jaquelineproenca@gmail.com

Nome: jaqueline Telefone:

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

Contatar

Ver o telefone Chat Online

241 m² tot. 129 m² útil 4 banheiros 2 vagas 3 quartos 1 suíte

Sobrado no Residencial Cristo Rei - 3 quarto com 129 m²

Sobrado no Residencial Cristo Rei - Rua Governador Agamenon Magalhães - Curitiba/PR

Área útil: 129,45 m² e área total: 246,09 m²
3 quartos | 1 suíte | 3 banheiros | 2 vagas | Condomínio Fechado

Descubra o equilíbrio perfeito entre tranquilidade, segurança e praticidade neste bellissimo sobrado localizado no beirto Cristo Rei, uma das regiões mais desejadas e valorizadas de Curitiba.

Este imóvel em condomínio fechado oferece ambientes amplos, aconchegantes e funcionais:

- 3 dormitórios, sendo 1 suíte elegante e bem iluminada
- Churrasqueira privativa, ideal para receber amigos e família
- Lavebo no piso inferior, trazendo mais praticidade ao dia a dia
- Ático espaçoso, perfeito para escritório, sala íntima ou área de lazer
- 2 vagas de garagem
- Ambientes com armários planejados



5.3.7 Sobrado à venda no Condomínio Majestic Village Residence, na Rua Fernando Amaro, 1144, Alto Da Rua XV, Curitiba/PR, com área útil de 188,00m², por R\$ 1.338.290,00, ou seja, **R\$ 7.118,56/m²**.

Sobrado em Condomínio 3 Quartos Alto Da Rua Xv 188m²
RESIDÊNCIAS EM CONDOMÍNIO NO ALTO DA XV

Venda
R\$ 1.338.290,00

Rua Fernando Amaro, 1144, Alto Da Rua Xv - Curitiba/PR

CÓDIGO: 632997127 ♥ Favorito



Residências com as seguintes disposições:

Térreo:

- Todo em piso Porcelanato;
- Sala ampla para 2 ambientes com janelas e porta grandes dando muito mais claridade aos ambientes;
- Cozinha estilo americana em conceito aberto, proporcionando uma maior interação com todos os ambientes;
- Lavabo com pia em quartzito cinza e torneira de Monocomando;
- Escada revestida em mármore Branco Paraná.

2º Pavimento:

- 3 quartos amplos, sendo 1 ou 3 Suítes, com sacada e espaço para closet, persianas integradas e automatizadas, cubas das suítes em quartzito cinza e torneiras monocomando;
- Banheiro social com cuba em quartzito cinza e torneira monocomando.

Ático:

- Todo em piso Porcelanato;
- Mais um amplo espaço, podendo ser utilizado como 1 quarto, sala de TV ou home office;
- Banheiro completo, com chuveiro, cuba em quartzito cinza e torneira monocomando.

-Terraço descoberto:

- Aconchegante espaço, para você passar momentos inesquecíveis ao lado dos amigos e familiares;
- Todo em piso Porcelanato;
- churrasqueira a carvão com pia de apoio;
- E para finalizar, um magnífico SPA para a família relaxar e curtir a vista.

Diferencial das unidades:

- 2 vagas de garagem, descoberta paralelas para unidades internas;
- 2 vagas de garagem, sendo 1 coberta para unidades externas.



5.4 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	85,00	R\$ 890.000,00	R\$ 10.470,59
6.2	164,00	R\$ 920.000,00	R\$ 5.609,76
6.3	223,00	R\$ 890.000,00	R\$ 3.991,03
6.4	102,00	R\$ 700.000,00	R\$ 6.862,75
6.5	107,00	R\$ 739.000,00	R\$ 6.906,54
6.6	129,45	R\$ 879.900,00	R\$ 6.797,22
6.7	188,00	R\$ 1.338.290,00	R\$ 7.118,56
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 6.822,35

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 7 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 7.

$$MA = R\$ 6.822,35/m^2.$$

5.5 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, 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
6.4	102,00	R\$ 700.000,00	R\$ 6.862,75
6.5	107,00	R\$ 739.000,00	R\$ 6.906,54
6.6	129,45	R\$ 879.900,00	R\$ 6.797,22
6.7	188,00	R\$ 1.338.290,00	R\$ 7.118,56
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 6.921,27

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\$ 6.229,14**.

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

VALOR DA ÁREA TOTAL = 114,40 m² X R\$ 6.229,14

VALOR DA ÁREA TOTAL = **R\$ 712.613,62**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: R\$
713.000,00
(setecentos e treze mil reais)**

Limite inferior: R\$ 641.700,00 | Limite superior R\$ 784.300,00

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