



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS

Processo nº 5007035-62.2011.4.04.7122

Mandado nº 710018448518

Exequente: IBAMA

Executado: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA

Valor da Execução: R\$ 16.600,58 em 07/2022

Local da diligência: Estrada da Cooperativa, 2.900, Glorinha/RS

No dia 18 de dezembro de 2023, conforme determinado, reavaliei o(s) imóvel(eis) abaixo descrito(s):

Descrição Oficial: UM PAVILHÃO INDUSTRIAL DE ALVENARIA, com a área de 833,00 m² a Estrada da Cooperativa, n.º 2.900 e o respectivo terreno rural com a área de 20.000,00 m², situado no município de Glorinha, fazendo frente à estrada fundos e ambos os lados, dividem-se com terras de Ivan Brambilla e sua esposa. Origem matrícula nº. 1.585. INCRA: nº. 851.086000182-0.

Proprietários: Ivan Brambilla, do comércio e sua esposa MARIA HAIDÊE DIAS



BRAMBILLA, do lar, ambos brasileiros, CIC Nº. 150.168.010/53, casados pelo regime de comunhão de bens em 22.10.1955, anterior à Lei 6.515/77, não matriculados no INSS como empregadores, residentes em Glorinha/RS e GLORINHA INDUSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA, com sede em Glorinha/RS, CGC nº. 93.410.181/0001-05, tudo conforme matrícula 58.031, do Registro de Imóveis de Gravataí.

Matrícula: 58.031

Dados municipais: cadastro nº 603990000500100-0

Benfeitorias não averbadas:
área de aproximadamente 227 m²
(conforme espelho do cadastro Imobiliário)

```

Compl End Imovel....:
Contribuinte Global.: 93410181000105 GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
Responsavel.....: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
Cod Bairro Corresp.: 1 CENTRO
Cod Lograd Corresp.: 8 AV. AVELINO MACIEL NETO
End Corresp.....: AV. AVELINO MACIEL NETO
Nr. Imovel Corresp.: 2900
Bairro Corresp.....: CENTRO
Complemento Corresp.:
Cod CEP Corresp.....: 94380000
Cidade.....: Glorinha
Estado.....: RS Rio Grande do Sul
Zona.....: 6
Setor.....: 3
Quadra.....: 99
Lote.....: 5
Sublote.....: 1
Tipo de Ficha.....: 0
Tipo de Imposto.....: 1 Predial
Codigo de Isencao...: 0
Area do terreno.....: 5960,00
Fracao Ideal.....: 0,00
Testada.....: 70,00
Area unidade.....: 500,00
Area Total Constr...: 1060,12
Profundidade.....: 85,14
    
```

Avaliação: Após pesquisa comparativa de dados de mercado, diante das características peculiares da área, bem como da situação física do imóvel e ainda conforme as explicações constantes do demonstrativo em anexo avalio o imóvel em **R\$ 967.614,00**. Daniel Augusto Freisleben de Zanetti. Oficial de Justiça Avaliador.

1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS

Processo nº 5007035-62.2011.4.04.7122

Mandado nº 710018448518

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação da área indicada, faz-se necessário algumas considerações iniciais:

1. A área do imóvel de matrícula 58.031, conforme a descrição, corresponderia a uma área de 20.000 m², levando a crer pelas divisas demarcadas no local, que seria aproximadamente o equivalente a imagem abaixo:



2. Atualmente, a imagem georreferenciada do Cadastro Imobiliário do município, encontra-se assim:



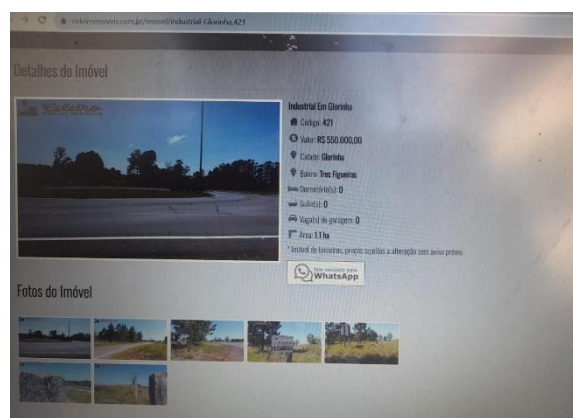
Área pertencente à empresa BTS Perfis

3. Ainda, na Prefeitura Municipal, fui informado que, pelo cadastro Imobiliário, a área pertencente à executada, sofreu significativa redução, correspondendo à área em destaque:



Área da executada, segundo o mapa cadastral do município

Determinação do valor do terreno: o valor de mercado para o terreno de 5.960 m², foi obtido através de consulta a corretores especializados locais e através de consulta ao mercado imobiliário (conforme anúncio exemplificativo abaixo) no valor aproximado de R\$ 40 o m² por tratar-se de terreno localizado em área urbana, em região central do Distrito Industrial, em avenida de grande fluxo, aterrado, em via asfaltada, ao lado de empresas de grande porte perfazendo o total de R\$ 238.400,00 (R\$ 40,00 X 5.960 m²),



<https://www.celeiroimoveis.com.br/imovel/industrial-Glorinha,421>

PREFEITURA MUNICIPAL DE GLORINHA

PAG. 1

Espelho do Cadastro - Imobiliario

Cadastro.....: 603990000500100-0 GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
Inscricao.....: 006.003.099

001 - Cadastro.....: 603990000500100-0
002 - Proprietario.....: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
003 - Complemento Nome.....
004 - CNPJ/CPF.....: 93.410.181/0001-05
005 - Descricao do Bairro.....: TRÊS FIGUEIRAS
006 - Cod Lograd Imovel.....: 8. AV. AVELINO MACIEL NETO
007 - Numero Imovel.....: 2900
008 - Compl End Imovel.....
009 - Contribuinte Global.....: 93410181000105 GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
010 - Responsavel.....: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
011 - Cod Bairro Corres.....: CENTRO
012 - Cod Lograd Corresp.....: 8 AV. AVELINO MACIEL NETO
013 - End Corresp.....: AV. AVELINO MACIEL NETO
014 - Nr. Imovel Corresp.....: 2900
015 - Bairro Corresp.....: CENTRO
016 - Complemento Corresp.....
017 - Cod CEP Corresp.....: 94380000
018 - Cidade.....: Glorinha
019 - Estado.....: RS Rio Grande do Sul
020 - Zona.....: 6
021 - Setor.....: 9
022 - Quadra.....: 99
023 - Lote.....: 1
024 - Sublote.....: 1
025 - Tipo de Ficha.....: 0
026 - Tipo de Imposto.....: 1 Predial
027 - Codigo de Isencao.....: 0
028 - Area do terreno.....: 5960,00
029 - Fracao Ideal.....: 0,00
030 - Testada.....: 70,00
031 - Area Unidade.....: 500,00
032 - Area Total Constr.....: 1060,12
033 - Profundidade.....: 85,14
034 - Area Corrigid Imovel.....: 0,00
035 - Uso Dado ao Imovel.....: 0
036 - Sm Arcont F Mae+Filh.....: 500,00
037 - Pontos.....: 96
038 - Ano do Predio.....: 1992
039 - Inscricao Anterior.....: 0
040 - Zona Fiscal.....: 99
041 - Fase do Loteamento.....: 0
042 - Lote do Loteamento.....: 0
043 - Vir Mtr Quad Terreno.....: 93,10
044 - Vir Venal Terreno.....: 92211,26
045 - Vir Venal Construc.....: 495701,95
046 - Valor Venal Imovel.....: 588003,21
047 - Aliquota do Imposto.....: 0,45
048 - Valor do Imposto.....: 2646,01
049 - Taxa Expediente.....: 2,50
050 - Tx Coleta Lixo.....: 105,65
051 - Tx Limpeza Urbana.....: 0,00
052 - Tx Cons Vias Publica.....: 0,00
053 - Total Impostos/Taxas.....: 2751,66
054 - Tx Servicos Bancario.....: 1,20
055 - Valor da Parcela.....: 135,63
056 - Imprimir Carnes.....: 1 SIM
057 - Sem Debitos?.....: 0
101 - Ocupacao.....: 2 Construido
102 - Utilizacao.....: 2 Industrial
103 - Patrimonio.....: 1 Particular
104 - Pavimentacao.....: 1 Inexistente
105 - Localizacao.....: 1 Interno
106 - Topografia.....: 1 Plano
107 - Pedologia.....: 1 Seco
108 - Situacao.....: 2 Activa da Rua
109 - Esgoto.....: 2 Sumidouro

GOVBR AR - Emissao: 11/12/2023 as 14h39min - Duracao: 0h00m00seg (115)

PREFEITURA MUNICIPAL DE GLORINHA

PAG. 2

Espelho do Cadastro - Imobiliario

111 - Servicos Urbanos.....: 1 Limpeza Urbana
112 - Coleta de Lixo.....: 1 Domiciliar
113 - Passeio.....: 4 Inexistente
114 - Limite Testada.....: 2 Cerca
115 - Caracteristica.....: 5 Pavilhao
116 - Revestimento Externo.....: 1 Tijolo a vista
117 - Piso.....: 3 Ceramica/Mosaiço
118 - Forro.....: 1 Inexistente
119 - Esquadrias.....: 1 Alumínio
120 - Fachada.....: 2 Recuada
121 - Instalacao Sanitaria.....: 1 Inexistente
122 - Postco.....: 1 Isolado
123 - Cobertura.....: 1 Zinco
124 - Estrutura.....: 1 Concreto
125 - Estado Conservacao.....: 2 Bom
126 - Pintura.....: 4 Inexistente
127 - Instalacao Eletrica.....: 2 Aparente
128 - Tipo.....: 1 Alvenaria
129 - Isencao.....: 0 Nenhum
131 - Pavimentacao do Log.....: 5 Sim
132 - Rede de Luz do Log.....: 5 Sim
133 - Rede de Agua do Log.....: 5 Sim
134 - Iluminacao Publica.....: 5 Sim
135 - Rede Esgoto Pluvial.....: 5 Sim
136 - Rede Telefonica.....: 5 Sim
137 - Esgoto Cloacal.....: 5 Sim
138 - Ficha Mae.....: 0-0
139 - Trecho.....: 099
160 - Lado do Logradouro.....: A
161 - V.V.Imovel Mae +Filh.....: 564447,30
162 - Soma MaeFilha.....: 170560,78
163 - valor do Imposto.....: 2540,01
164 - Tx.Coleta de Lixo.....: 105,65
165 - Tx.Limz Urbana.....: 0,00
166 - Total Imposto.....: 2645,66
167 - Base IPTU Bonus Nota.....: 949,75
168 - Percentual Ganho.....: 0,00
169 - valor Bonus Ganho.....: 0,00
310 - Proprietario.....: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
311 - CNPJ/CPF.....: 93410181000105
312 - Cod Lograd Imovel.....: 8
313 - Cod Bairro Imovel.....: 2
314 - Numero Imovel.....: 2900
315 - Compl End Imovel.....
316 - Descricao Bairro.....: CENTRO
317 - Descricao Logradouro.....: AV. AVELINO MACIEL NETO
320 - Zona.....: 6
321 - Setor.....: 9
322 - Quadra.....: 99
323 - Lote.....: 1
324 - Sublote.....: 1
325 - Tipo de Imposto.....: 1 Predial
326 - Tipo de Ficha.....: 0
327 - Ficha Mae.....: 0
328 - Responsavel.....: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
329 - CPF/CNPJ Responsavel.....: 93410181000105
332 - Cod Lograd Corresp.....: 8
333 - Descr Lograd Corresp.....: AV. AVELINO MACIEL NETO
334 - Cod Bairro Corres.....: 1
335 - Descr Bairro Corres.....: CENTRO
336 - Nr. Imovel Corresp.....: 2900
337 - Complemento Corresp.....
338 - Cod CEP Corresp.....: 94380000
339 - Cidade.....: GLORINHA
340 - Estado.....: RS
341 - Area do Terreno.....: 5960,00
342 - Fracao Ideal.....: 0,00
343 - Testada.....: 70,00
344 - Area Unidade.....: 500,00
345 - Area Total Constr.....: 1060,12

GOVBR AR - Emissao: 11/12/2023 as 14h39min - Duracao: 0h00m00seg (115)

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA	5.960 m ²
VALOR DO M ²	R\$ 40,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 238.400,00

Determinação do Valor das Benfeitorias: Para valorar as edificações, considere como referencial o valor do Custo Unitário Básico da construção civil - CUB /RS, obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Sul - SINDUSCON - RS, cujo valor relativo ao mês de dezembro de 2023, para Galpão Industrial - GI - é de R\$ 1.228,46. Sobre os valores obtidos com o custo de reprodução da obra nova, foi aplicado um percentual de depreciação, conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke, considerando os seguintes critérios:

Estado de bem: Reparos Simples (classificação E)

Percentual de vida decorrido: 44,28% (aproximadamente 31 anos de construção), considerada a estimativa de vida útil de 70 anos admitida na prática da avaliação (Galpão Industrial): - 44,00%

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

ÁREA CONSTRUÍDA	1.060 M ²
VALOR DO CUB / M ²	R\$ 1.228,46
CUSTOS DE REPRODUÇÃO	R\$ 1.302.167,00
BENFEITORIAS DEPRECIADAS (- 44%)	R\$ 572.953,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 729.214,00
ARREDONDAMENTO	-

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO	R\$ 238.400,00
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 729.214,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 967.614,00

Daniel Augusto Freisleben de Zanetti
Oficial de Justiça Avaliador Federal. Mat. 15.949

Espelho do Cadastro - Imobiliario

Cadastro.....: 603990000500100-0 GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
Inscricao.....: 006.003.099

001 - Cadastro.....: 603990000500100-0
002 - Proprietario.....: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
003 - Complemento Nome.....:
004 - CNPJ/CPF.....: 93.410.181/0001-05
005 - Descricao do Bairro...: TRES FIGUEIRAS
006 - Cod Lograd Imovel....: 8 AV. AVELINO MACIEL NETO
007 - Numero Imovel.....: 2900
008 - Compl End Imovel.....:
009 - Contribuinte Global...: 93410181000105 GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
010 - Responsavel.....: GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA
011 - Cod Bairro Corres....: 1 CENTRO
012 - Cod Lograd Corresp...: 8 AV. AVELINO MACIEL NETO
013 - End Corresp.....: AV. AVELINO MACIEL NETO
014 - Nr. imovel Corresp...: 2900
015 - Bairro Corresp.....: CENTRO
016 - Complemento Corresp...:
017 - Cod CEP Corresp.....: 94380000
018 - Cidade.....: Glorinha
019 - Estado.....: RS Rio Grande do Sul
020 - Zona.....: 6
021 - Setor.....: 3
022 - Quadra.....: 99
023 - Lote.....: 5
024 - SubLote.....: 1
025 - Tipo de Ficha.....: 0
026 - Tipo de Imposto.....: 1 Predial
027 - Codigo de Isencao....: 0
028 - Area do terreno.....: 5960,00
029 - Fracao Ideal.....: 0,00
030 - Testada.....: 70,00
031 - Area Unidade.....: 500,00
032 - Area Total Constr....: 1060,12
033 - Profundidade.....: 85,14
034 - Area Corrigid Imovel...: 0,00
035 - Uso Dado ao Imovel...: 0
036 - Sm ArCont F Mae+Filh...: 500,00
037 - Pontos.....: 96
038 - Ano do Predio.....: 1992
039 - Inscricao Anterior...: 0
040 - Zona Fiscal.....: 99
041 - Fase do Loteamento...: 0
042 - Lote do Loteamento...: 0
043 - Vlr Mtr Quad Terreno...: 93,10
044 - Vlr Mtr Quadr Predio...: 991,58
045 - Vlr Venal Terreno....: 92211,26
046 - Vlr Venal Construcao...: 495791,95
047 - Valor Venal Imovel...: 588003,21
048 - Aliquota do Imposto...: 0,45
049 - Valor do Imposto.....: 2646,01
050 - Taxa Expediente.....: 2,50
051 - Tx Coleta Lixo.....: 105,65
052 - Tx Limpeza Urbana....: 0,00
053 - Tx Cons Vias Publica...: 0,00
054 - Total Impostos/Taxas...: 2751,66
055 - Tx Servicos Bancario...: 1,20
056 - Valor da Parcela.....: 135,63
057 - Imprimir Carnes.....: 1 SIM
100 - Sem Debitos?.....: 0
101 - Ocupacao.....: 2 Construido
102 - Utilizacao.....: 4 Industrial
103 - Patrimonio.....: 1 Particular
104 - Pavimentacao.....: 1 Inexistente
106 - Localizacao.....: 2 Interno
107 - Topografia.....: 1 Plano
108 - Pedologia.....: 1 Seco
109 - Situacao.....: 2 ACima da Rua
110 - Esgoto.....: 2 Sumidouro

GOVBR AR - Emissao: 11/12/2023 as 14h39min - Duracao: 0h00m00seg (115)

Espelho do Cadastro - Imobiliario

111 - Servicos Urbanos.....	1	Limpeza Urbana
112 - Coleta de Lixo.....	1	Domiciliar
113 - Passeio.....	4	Inexistente
114 - Limite Testada.....	2	Cerca
115 - Caracteristica.....	5	Pavilhao
116 - Revestimento Externo:	3	Tijolo a Vista
117 - Piso.....	3	Ceramica/Mosaico
118 - Forro.....	1	Inexistente
119 - Esquadrias.....	1	Aluminio
120 - Fachada.....	2	Recuada
121 - Instalacao Sanitaria..	1	Inexistente
122 - Posicao.....	1	Isolada
123 - Cobertura.....	1	Zinco
124 - Estrutura.....	1	Concreto
125 - Estado Conservacao...	2	Bom
126 - Pintura.....	4	Inexistente
127 - Instalacao Eletrica..	2	Aparente
128 - Tipo.....	1	Alvenaria
129 - Isencao.....	0	Nenhum
151 - Pavimentacao do Log..	S	Sim
152 - Rede de Luz do Log..	S	Sim
153 - Rede de Agua do Log..	S	Sim
154 - Iluminacao Publica..	S	Sim
155 - Rede Esgoto Pluvial..	S	Sim
156 - Rede Telefonica.....	S	Sim
157 - Esgoto Cloacal.....	S	Sim
158 - Ficha Mae.....	0-0	
159 - Trecho.....	099	
160 - Lado do Logradouro..	A	
166 - V.V.Imovel Mae +Filh:	564447,30	
167 - Soma M+Filha.....	170960,78	
168 - Valor do Imposto.....	2540,01	
169 - Tx.Coleta de Lixo....	105,65	
170 - Tx.Limp.Urbana.....	0,00	
171 - Total Imposto.....	2645,66	
300 - Base IPTU Bonus Nota:	949,75	
301 - Percentual Ganho.....	0,00	
302 - Valor Bonus Ganho....	0,00	
310 - Proprietario.....	GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA	
311 - CNPJ/CPF.....	93410181000105	
312 - Cod Lograd Imovel....	8	
313 - Cod Bairro Imovel....	2	
314 - Numero Imovel.....	2900	
315 - Compl End Imovel.....		
316 - Descricao Bairro.....	CENTRO	
317 - Descricao Logradouro:	AV. AVELINO MACIEL NETO	
320 - Zona.....	6	
321 - Setor.....	3	
322 - Quadra.....	99	
323 - Lote.....	5	
324 - SubLote.....	1	
325 - Tipo de Imposto.....	1 Predial	
326 - Tipo de Ficha.....	0	
327 - Ficha Mae.....	0	
330 - Responsavel.....	GLORINHA INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA	
331 - CPF/CNPJ Responsavel:	93410181000105	
332 - Cod Lograd Corresp...	8	
333 - Descr Lograd Corresp:	AV. AVELINO MACIEL NETO	
334 - Cod Bairro Corresp...	1	
335 - Descri Bairro Corres:	CENTRO	
336 - Nr. imovel Corresp...	2900	
337 - Complemento Corresp..		
338 - Cod CEP Corresp.....	94380000	
339 - Cidade.....	GLORINHA	
340 - Estado.....	RS	
350 - Area do Terreno.....	5960,00	
351 - Fracao Ideal.....		
352 - Testada.....	70,00	
353 - Area Unidade.....	500,00	
354 - Area Total Constr....	1060,12	

GOVBR AR - Emissao: 11/12/2023 as 14h39min - Duracao: 0h00m00seg (115)

Espelho do Cadastro - Imobiliario

```

355 - Profundidade.....: 85,14
356 - Ano do Predio.....: 1992
357 - Sm ArCons F Mae+Filh: 500,00
360 - Ocupacao.....: 2 Construido
361 - Utilizacao.....: 4 Industrial
362 - Patrimonio.....: 1 Particular
363 - Pavimentacao.....: 2 Asfalto
364 - Localizacao.....: 2 Interno
365 - Topografia.....: 1 Plano
366 - Pedologia.....: 1 Seco
367 - Situacao.....: 2 Acima da Rua
368 - Esgoto.....: 2 Sumidouro
369 - Servicos Urbanos.....: 1 Limpeza Urbana
370 - Coleta de Lixo.....: 1 Domiciliar
371 - Passeio.....: 4 Inexistente
372 - Limite Testada.....: 2 Cerca
373 - Caracteristica.....: 5 Pavilhao
374 - Revestimento Externo: 3 Tijolo a Vista
375 - Piso.....: 3 Ceramica/Mosaico
376 - Forro.....: 1 Inexistente
377 - Esquadrias.....: 0 Nenhum
378 - Fachada.....: 2 Recuada
379 - Instalacao Sanitaria: 1 Inexistente
380 - Posicao.....: 1 Isolada
381 - Cobertura.....: 2 Fibro Cimento
382 - Estrutura.....: 1 Concreto
383 - Estado Conservacao..: 2 Bom
384 - Pintura.....: 4 Inexistente
385 - Instalacao Eletrica..: 2 Aparente
386 - Tipo.....: 1 Alvenaria
387 - Isencao.....: 0 Nenhum
388 - Pavimentacao do Logr: S Sim
389 - Rede de Luz do Logr..: S Sim
390 - Rede de Agua do Logr: S Sim
391 - Iluminacao Publica..: S Sim
392 - Rede Esgoto Pluvial..: S Sim
393 - Rede Telefonica.....: S Sim
394 - Esgoto Cloacal.....: N Nao
400 - Data do Recadastro..: 11/12/2019
401 - Legenda Recadastro..: ATUALIZADO
485 - Debito Do Ano.....: 0 Nao
486 - Debito Ativa/Ajuiz..: 0 Nao
487 - Debito Reparcelado..: 0 Nao
488 - Notificacao.....: 0 Nao Notificado
489 - Inform. Notificacao.:
490 - Data Notificacao....:
491 - CPF/CNPJ Responsavel: 93.410.181/0001-05
500 - Situacao Cadastro...: 1 Ativo
501 - CPF Co-Proprietario.:
505 - Quantidade Imoveis..:
600 - Mensagem de Debito..:
601 - Deb Pen/Setor Venc...: 0 Nao Possui Debitos Pendentes
700 - Matricula Reg Imov...:
800 - Ultima Averbacao....:
801 - Averbacao Anterior..:
900 - Situacao IPTU 2020..: 2 Cadastro Ativos, 2o Lancamento IPTU
901 - VV Predio 2020.....: 342073,21
902 - VV Terreno 2020.....: 166,40
903 - VV Imovel 2020.....: 342239,61
904 - Aliquota 2020.....: 0,45
905 - Valor Tributo 8.....: 89,61
906 - Valor Tributo 9.....: 1540,08
908 - Valor Tributo 11.....: 62,73
909 - Valor Tributo 10.....: 0,00
999 - Calcular 2017.....: 0
-----

```

GOVBR AR - Emissao: 11/12/2023 as 14h39min - Duracao: 0h00m00seg (115)