



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**Central de Mandados da Comarca de Eldorado do Sul**

Avenida Emancipação, 200 - Bairro: centro - CEP: 92990000 - Fone: (51) 309-8-539

**CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5003566-31.2022.8.21.0165/RS**

**Tipo de Ação:** Diligências

**AUTOR:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**RÉU:** PARTICIPACOES AUTOMOTIVAS HUMMER LTDA. - EPP

**Local:** Eldorado do Sul

**Data:** 08/10/2024

**CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO**

Certifico que, em cumprimento ao presente mandado, diligenciei em busca dos imóveis objetos da avaliação, porém não foi possível identificá-los com base nas informações recebidas, visto que os lotes nesta parte não estão identificados e na sua maioria não possuem cercas divisórias ou as mesmas são de difícil identificação.

A quarta parte do Parque Eldorado é a localidade mais afastada de pontos de interesse dentre as demais e dista aproximadamente 7km da BR 290 (cerca de 5m de estrada não pavimentada) e do centro comercial deste distrito. É a parte com menor número de habitantes e não há sinal de telefonia, ao menos da operadora Vivo. As ruas dos arredores não são pavimentadas, assim como na maioria do Parque Eldorado. Pode-se afirmar que a quarta parte é a de menor prestígio dentre as quatro partes do Parque Eldorado, pelos motivos já mencionados.

A fim de proceder à avaliação utilizando o método comparativo de dados de mercado, dirigi-me às imobiliárias da região, sendo os corretores categóricos ao ratificar as informações acima e ainda complementam que nesta parte do Parque Eldorado existe um grande número de invasores, o que dificulta sobremaneira a identificação dos lotes, pois as cercas que existem não necessariamente estão posicionadas nos locais corretos. Ainda, afirmaram que a identificação dos lotes dos imóveis localizados na quarta parte somente é possível através do trabalho de um agrimensor/topógrafo e que as dimensões dos terrenos não de pouca relevância na precificação.

Por fim, os corretores declararam que, em razão do cenário acima descrito, não divulgam nos seus sites de venda terrenos da quarta parte, possuindo apenas autorizações de venda dos terrenos pelos proprietários.

Feitas as devidas considerações, avalio os imóveis com base no método comparativo de mercado, obtendo o preço com base na média dos anúncios encontrados conforme segue:

**Matrícula 1745:** Um terreno, localizado na Estrada 36, no Loteamento Rural Eldorado - 4º parte, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, constituído do lote 6, da quadra 22. **Avaliação 18.000,00**

**Matrícula 1746:** Um terreno, localizado na estrada 36, no loteamento rural eldorado - 4º parte, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, constituído do lote 5, na quadra 22. **Avaliação 18.000,00**

**Matrícula 1747:** Um terreno localizado na estrada 36, no loteamento rural eldorado - 4º parte, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul, constituído do lote 10 da quadra 22 . **Avaliação 18.000,00**

**Matrícula 1748:** Um terreno localizado na Estrada 36, no Loteamento Rural Eldorado, 4º parte, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul - RS, constituído do lote 11, da quadra 22. **Avaliação 18.000,00**

**AVALIAÇÃO TOTAL DOS QUATRO IMÓVEIS SOMADOS: R\$ 72.000.**

**Em anexo, as autorizações de venda obtidas na imobiliária.**

Sendo o que tinha para certificar, devolvo o presente ao cartório, para os devidos fins.

Dou fé.