



Poder Judiciário  
JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul  
1ª Vara Federal de Carazinho

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5001370-43.2012.4.04.7118/RS  
MANDADO Nº 710022569217**

**EXEQUENTE: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO**

**EXECUTADO: REGINA MARIA TOMASINI VIEIRA**

Valor da execução em Dezembro de 2024: **R\$ 228.572,02**, acrescida dos consectários legais.

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

Aos 15 dias do mês de julho de 2025, por volta das 17 horas, compareci na Avenida Mariana Pimentel, esquina com a Travessa da Campanha, no Parque Eldorado 4ª Parte, em Eldorado do Sul; e, após localizar o imóvel relacionado no expediente para constrição (o terreno situa-se exatamente na esquina que conecta essas estradas, segundo as Coordenadas do *Google Maps* : -30.14644422849884, -51.64611779025906), procedi `a Penhora e Avaliação do bem a seguir descrito:

27.127.-		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	273	FLS.	MATRÍCULA
		COMARCA DE GUAIBA - RS			
		Rua 20 de Setembro, 1199			
		Oficial: BEL. VALTER MÜLLER GOMES			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		GUAIBA 06 de Agosto, de 19 84		01	27.127.-
<p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno situado no LOTEAMENTO RURAL ELDORADO, IVª Parte, neste município de Guaíba, constituído do lote nº 36 (trinta e seis) da Quadra nº 9 (nove), com a área superficial de 960,00m<sup>2</sup> (novecentos e sessenta metros quadrados), no quarteirão formado pelas Estradas nºs. 9 (nove), 10 (dez), 48 (quarenta e oito) e 1 (um), medindo 16m00 (deze e seis metros), de frente ao Sul, no alinhamento da Estrada nº 9 (nove), lado par; 16m00 (deze e seis metros), nos fundos ao Norte, e 60m00 (sessenta metros), de extensão da frente ao fundo, onde entesta com o lote nº 35 (trinta e cinco), que é ou foi de Leão Zelmanovitz, dividindo-se pelo lado Oeste com o lote nº 37 (trinta e sete), que também é ou foi de Leão Zelmanovitz, e pelo lado Leste, com a Estrada nº 1 (um), com a qual forma esquina e também faz frente. PROPRIETÁRIO: ALFREDO LEAL</p>					

**Matrícula** – Nº 27.127 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba-RS.

**Endereço** – Av. Mariana Pimentel, esquina com a Trav. da Campanha, no Parque Eldorado 4ª Parte, em Eldorado do Sul. Coordenadas Google Maps :

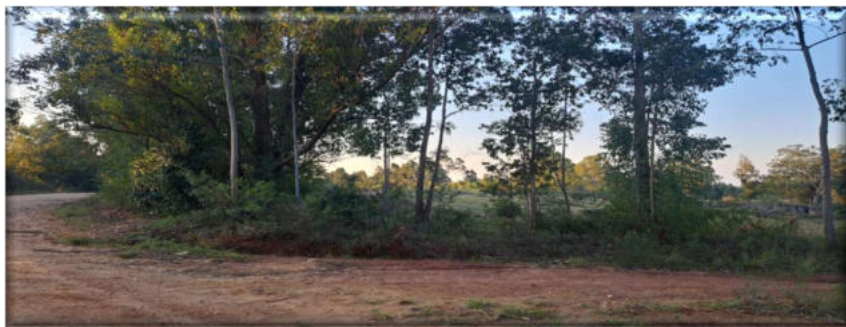
-30.14644422849884,

-51.64611779025906). A localização foi disponibilizada pela Prefeitura, na Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Eldorado do Sul, em 08 de julho de 2025, através do servidor público, Regis.

**Benfeitoria** – Não há benfeitorias.

**Ocupação** – Imóvel desocupado.

**Avaliação** – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da 4ª Parte do Parque Eldorado, avalio-o em **R\$ 67.000,00**, conforme demonstrativo em anexo.



Luiz Paulo Ramos Leão  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Poder Judiciário  
JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul  
**1ª Vara Federal de Carazinho**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5001370-43.2012.4.04.7118/RS**




**MANDADO Nº 710022569217**

**EXEQUENTE: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO**

**EXECUTADO: REGINA MARIA TOMASINI VIEIRA**

Valor da execução em Dezembro de 2024: **R\$ 228.572,02**, acrescida dos consectários legais.

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>FOTO</b>			
<b>ANÚNCIO</b>	<a href="https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/310333">https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/310333</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-eldorado-bairros-eldorado-do-sul-600m2-venda-RS85000-id-2583734860/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-eldorado-bairros-eldorado-do-sul-600m2-venda-RS85000-id-2583734860/?source=ranking%2Crp</a>	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-eldorado-bairros-eldorado-do-sul-772m2-venda-RS45000-id-2752498505/?source=ranking%2Crp">http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-eldorado-bairros-eldorado-do-sul-772m2-venda-RS45000-id-2752498505/?source=ranking%2Crp</a>
<b>ENDEREÇO</b>	<a href="#">Parque Eldorado - 4ª Parte</a>	Avenida do Comércio	Avenida Mariana Pimentel
<b>BAIRRO</b>	<b>4ª Parte Eldorado</b>	<b>Parque Eldorado</b>	<b>4ª Parte Eldorado</b>
<b>ÁREA</b>	2400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	772 m <sup>2</sup>
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$ 60.000,00	R\$ 85.000,00	R\$ 45.000,00
<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 25,00</b>	<b>R\$ 140,00</b>	<b>R\$ 60,00</b>

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	R\$ 25,00
	R\$ 140,00
	R\$ 60,90
<b>TOTAL</b>	R\$ 225,00
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 75,00
<b>- 10% (regateio)</b>	R\$ 70,00 / m <sup>2</sup>

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

<b>ÁREA</b>	<b>960,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 70,00</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 67.000,00</b>

Luiz Paulo Ramos Leão  
Oficial de Justiça Avaliador Federal