



JUSTIÇA FEDERAL
 SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
 SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
 CENTRAL DE MANDADOS

Recebido em
 02/05/25
 Serviços de Registro e
 Tabelionato de Protesto
 de Títulos.
 DOIS IRMÃOS - RS

Cumprimento de Sentença nº 5013399-09.2022.4.04.7108/RS.

Juízo do feito: 1ª Vara Federal de Erechim.

Exequente: União – Advocacia-Geral da União.

Executado: Irton Bertoldo Feller – CPF 241.993.380-04.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia de hoje, 30 de abril de 2025, em cumprimento ao mandado nº 710021560104, evento 79 dos autos em epígrafe, eu, Luís Roberto Oliveira da Silva, Oficial de Justiça-Avaliador, após realizar as diligências necessárias, procedi à PENHORA e AVALIAÇÃO dos bens imóveis indicados, conforme a seguir delineado.

1. BEM PENHORADO I

“A fração ideal de 7.330.518,82 m², equivalente a 20 (vinte por cento) da área de terras matriculada sob o nº 25.999 no *Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos/RS*”, sem benfeitorias, pertencente ao executado, Irton Bertoldo Feller, em sua totalidade oficialmente descrita como:

“Um quinhão ideal de cr\$777\$777\$777 para a avaliação de cr\$8000\$000 no pedaço de terras com área de 37,70ha, situado nesta cidade, confrontando na frente ao Leste com a Estrada Geral de Dois Irmãos; fundos ao oeste, com o Travessão de Ivoti, antigo Bom Jardim; ao Norte, com propriedade de Bruno Schmitt; e, ao Sul, com propriedade de João Boll, cadastrada no INCRA sob nº 023.017.825, área total 4,20ha, mód. Rural 46,30ha, nº mód. Rural 0,08, fração mínima de parcelamento 4,20ha.”

1.1. Informações Complementares:

- Cadastro municipal: 1213021323001.
- Área registrada em Cartório: 37,7 ha (377.000,00 m²);
- Área cadastrada pelo município: 34,37 há (343.755,00 m²);
- Área real: indeterminada (carecendo de medição por profissional habilitado¹);
- Endereço: o imóvel tem frentes para a Rua Alberto Rübenich, no Bairro Travessão, e para a Rua Sakura, na Colônia Japonesa; e, ultrapassa a Rodovia BR-116 em pontos não bem definidos;
- Topografia: irregular (não alagável);
- Pedologia: solo firme;
- Ocupação: em desuso;
- A área de terra é desprovida de marcos, limitadores físicos bem definidos, como cercas, muros ou palanques; e,
- Em sua totalidade, o imóvel é passível de cômodas divisões.

1.2. Documentos vinculados:

- Cópia da matrícula Imobiliária (anexo MATRIMÓVEL3);

¹ Em procedimento de retificação de área, ou similar.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
CENTRAL DE MANDADOS

- Cópia do espelho do cadastro imobiliário municipal (anexo OUT4);
- Croqui da área de terras² (anexo OUT5);
- Imagens do imóvel³ (anexo FOTO6);

1.3. Avaliação:

- Metodologia avaliatória

Empreguei o *método comparativo de dados de mercado*, que define o valor à luz da realidade do comércio imobiliário local; a apuração do valor final, portanto, originou-se dos elementos de pesquisas de preços de imóveis similares encontrados em oferta na zona urbana do município de Dois Irmãos/RS.

- Amostra de preços

O levantamento acerca de terrenos semelhantes encontrados em oferta propiciou a elaboração do demonstrativo e da tabela de cálculos do anexo OUT7.

- Demonstrativo de Cálculos:

- a) A amostra de preços, com relativa segurança, impôs o valor médio de R\$ 18,21 (dezoito reais e vinte e um centavos) para cada metro quadrado da área de terras avalianda;
- b) Multiplicando-se, então, a área total do terreno (377.000,00⁴ m²) pelo valor de cada metro quadrado, chega-se ao montante inicial de R\$ 6.865.170,00 (seis milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, e cento e setenta reais); e,
- c) Reduzindo-se, por fim, desta estimativa o percentual de dez por cento – R\$ 686.517,00 – referente à comum diminuição do preço pelo regateio⁵, além do percentual de 80% (R\$ 4.942.922,40), correspondente ao valor da área dos coproprietários, alcança-se o preço final de **R\$ 1.235.730,60 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, setecentos e trinta reais, e sessenta centavos)**.

Resumo dos cálculos:

| VALOR DA FRAÇÃO PENHORADA | |
|---|-------------------------|
| Área do terreno (em m ²) | 377.000,00 |
| Valor médio / m ² | R\$ 18,21 |
| Valor total inicial da área de terras | R\$ 6.865.170,00 |
| Redução pelo regateio (-10%) | (-) R\$ 686.517,00 |
| Valor da área dos coproprietários (- 80%) | (-) R\$ 4.942.922,40 |
| Valor final da fração penhorada | R\$ 1.235.730,60 |

² Fornecido pela Prefeitura Municipal de Dois Irmãos/RS.

³ Retratadas em 06/abril/2025.

⁴ Área registrada no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos/RS.

⁵ A negociação do preço final é prática muito comum no mercado imobiliário; as ofertas geralmente são levemente majoradas pelos vendedores para haver espaço de negociação; por isso, foi reduzido o percentual de regateio (-10%), para obter-se um valor mais aproximado do real preço de venda.



JUSTIÇA FEDERAL
 SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
 SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
 CENTRAL DE MANDADOS

2. BEM PENHORADO II

“A fração ideal de 1.500,00 m², equivalente a 15 % (quinze por cento) da área de terras matriculada sob o n° 9.612, do *Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos/RS*, pertencente ao executado, Irton Bertoldo Feller, a qual, em sua inteireza, assim é oficialmente descrita:

“Um pedaço de terras, com uma casa de moradia, inclusive uma serraria, com área de 1,00ha, situado em Travessão, neste município, confrontando ao Oeste, com a Estrada Geral de Dois Irmãos, ao Leste, com terras da herança de Frederico Scherer, ao Sul, com ditas de Júlio Sander, ao Norte, com ditas de Jorge Alberto Scholles e herança de Frederico Scherer.”

2.1. Informações Complementares:

- Cadastro municipal: 1133010644001;
- Localização: lote 0644 da Quadra 301;
- Endereço atualizado: Rua Alberto Rübenich, 940, Bairro Travessão, em Dois Irmãos/RS;
- Área do terreno registrada em Cartório: 1,00 há (10.000,00 m²);
- Área do terreno cadastrada pelo município: 1,00 há (10.000,00 m²);
- Área real do terreno: indeterminada (necessitando de medição por profissional habilitado⁶);
- Topografia: irregular (não alagável);
- Pedologia: solo firme;
- Benfeitorias não penhoradas – não passíveis de cômoda divisão: uma antiga casa de moradia, em alvenaria, com área de 175,00 m²; e, uma serraria, em madeira, com área de 135,81 m²; ambas tombadas pelo *Conselho Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Dois Irmãos – COMPAC*;
- De acordo com a averbação AV.22:9.612 da matrícula imobiliária, ao executado igualmente pertence a fração de 26,25m² da casa de moradia, e a fração de 20,3715 sobre a serraria;
- Ocupação: residência da coproprietária *Isabel Cristiane Böes Bauermann* e seu companheiro, senhor *Alberto*; e,
- O terreno, em sua totalidade, é passível de cômoda divisão; inclusive, encontra-se em confecção, no *Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal*, um projeto de retificação de área e doação de espaço, visando o desmembramento em dois lotes, com áreas de 4.150,00 m² e 6.270 m², além da extensão restante destinada ao prolongamento da Rua Alto Vila Rosa.

2.2. Documentos apensados:

- Cópia da matrícula Imobiliária (anexo MATRIMÓVEL8);
- Cópia do espelho do cadastro imobiliário municipal (anexo OUT9);
- Croqui do terreno⁷ (anexo OUT10);
- Imagens do imóvel⁸ (anexo FOTO11);

⁶ Em procedimento de retificação de área, ou similar.

⁷ Fornecido pela Prefeitura Municipal de Dois Irmãos/RS.

⁸ Obtidas em 06/abril/2025.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
CENTRAL DE MANDADOS

- Ficha nº 072 do inventário do patrimônio público municipal⁹; e,
- Ficha de inventário nº 072 (ANEXO12).

2.3. Avaliação:

- Metodologia avaliatória

Igualmente utilizei o *método comparativo de dados de mercado*.

- Amostra de preços

Segue, como anexo OUT13, o concernente demonstrativo de preços.

- Demonstrativo de Cálculos:

- Valor médio de cada metro quadrado do terreno avaliando: R\$ 194,30 (cento e noventa e quatro reais, e trinta centavos);
- Multiplicando-se, a área total do terreno (10.000,00¹⁰ m²) pelo valor de cada metro quadrado estipulado (R\$ 194,30), obtém-se o montante inicial de R\$ 1.943.000,00 (um milhão, e novecentos e quarenta e três mil reais);
- E, por fim, reduzindo-se o percentual de dez por cento – R\$ 194.300,00 – referente à taxa de regateio, além do percentual de 85% (R\$ 1.486.395,00), correspondente à área pertencente aos demais proprietários, alcança-se o preço final de **R\$ 262.305,00 (duzentos e sessenta e dois mil, e trezentos e cinco reais)** para a fração penhorada.

Em resumo:

| VALOR DA FRAÇÃO PENHORADA | |
|--|-------------------------|
| Área do terreno ¹¹ (em m ²) | 10.000,00 ¹² |
| Valor médio / m ² | R\$ 194,30 |
| Valor total inicial do terreno | R\$ 1.943.000,00 |
| Redução pelo regateio (-10%) | (-) R\$ 194.300,00 |
| Valor da área dos coproprietários (- 85%) | (-) R\$ 1.486.395,00 |
| Valor final da fração penhorada | R\$ 262.305,00 |

3. VALOR TOTAL DOS BENS PENHORADOS

Fundamentado nos elementos e nas condições supra consignadas, avalio o conjunto das frações dos imóveis penhoradas em **R\$ 1.498.035,60 (um milhão, quatrocentos e noventa e oito mil, trinta e cinco reais e sessenta centavos)**.

| VALOR DAS FRAÇÕES IDEAIS PENHORADAS | |
|--|-------------------------|
| Fração de 7.330,5182m ² do imóvel mat. 25.999 | R\$ 1.235.730,60 |
| Fração de 1.500,00m ² do imóvel mat. 9.612 | R\$ 262.305,00 |
| Total: | R\$ 1.498.035,60 |

⁹ Disponibilizada pela *Secretaria Municipal de Educação de Dois Irmãos/RS*.

¹⁰ Área registrada no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos/RS.

¹¹ Conforme registrado na matrícula imobiliária.

¹² Área registrada no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos/RS.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
CENTRAL DE MANDADOS

* * *

Nada mais havendo a constar, foi encerrado o presente auto, que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Novo Hamburgo/RS, 30 de abril de 2025.


Luís Roberto Oliveira da Silva,
Oficial de Justiça-Avaliador.



JUSTIÇA FEDERAL
 SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
 SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
 CENTRAL DE MANDADOS

Cumprimento de Sentença nº 5013399-09.2022.4.04.7108/RS.
 Juízo do feito: 1ª Vara Federal de Erechim/RS.
 Exequente: **União - Advocacia-Geral da União.**
 Executado: **Irton Bertoldo Feller** – CPF 241.993.380-04.

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia de hoje, 05 de dezembro de 2025, em cumprimento ao mandado nº 710023798528, evento 208 dos autos em epígrafe, como uma forma de sanear as incongruências da avaliação elaborada no auto do evento 83, eu, Luís Roberto Oliveira da Silva, Oficial de Justiça-Avaliador, procedi à nova avaliação da fração ideal efetivamente pertencente ao executado, Irton Bertoldo Feller, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 25.999, do *Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos*, conforme a seguir detalhado.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

A fração ideal de 7.330,5482 m², sem benfeitorias, equivalente a 20% (vinte por cento) da área de terras objeto da matrícula nº 25.999, do *Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos/RS*.

2. DESCRIÇÃO OFICIAL

Inicialmente, em sua totalidade, o imóvel da matrícula nº 25.999 foi oficialmente descrito como:

“Um quinhão ideal de cr\$777\$777 para a avaliação de cr\$8000\$000 no pedaço de terras com área de 37,70ha, situado nesta cidade, confrontando na frente ao Leste com a Estrada Geral de Dois Irmãos; fundos ao oeste, com o Travessão de Ivoti, antigo Bom Jardim; ao Norte, com propriedade de Bruno Schmitt; e, ao Sul, com propriedade de João Boll, cadastrada no INCRA sob nº 023.017.825, área total 4,20ha, mód. Rural 46,30ha, nº mód. Rural 0,08, fração mínima de parcelamento 4,20ha.”

3. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- Cadastro municipal: 1212112436001 (vide o anexo OUT3);
- Código Nacional de Matrícula: 10035.2.0025999-96;
- Área atualmente registrada no RI: 36.652,741 m²;
- Área cadastrada pelo município: 33.245,00 m²;
- Endereço: a fração penhorada está inserida numa área total de terras de 37,70 hectares, que conta com acessos pela Rua Alberto Rübenich, pela Rodovia BR-116 e pela Rua Sakura, em Dois Irmãos/RS;
- Topografia: irregular (não alagável);
- Pedologia: solo firme;



JUSTIÇA FEDERAL
 SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
 SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
 CENTRAL DE MANDADOS

- A fração avalianda é desprovida de marcos limitadores físicos, como cercas, muros ou palanques;
- Ocupação: em desuso; e,
- De acordo com saneadora averbação AV.18:25.999 da matrícula imobiliária, que junto como anexo MATRIMOVEL4 para facilitar a consulta, a propriedade do imóvel, assim é dividida entre os coproprietários:

| DIVISÃO DA PROPRIEDADE | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Coproprietários | Fração ideal (em m ²) | Quota-parte (em %) |
| 1. Isabel Cristine Böes Bauermann. | 7.330,5482 | 20,00 |
| 2. Hugo Guilherme Becker. | 7.330,5482 | 20,00 |
| 3. Irton Bertholdo Feller. | 7.330,5482 | 20,00 |
| 4. Roselaine Becker Rheinheimer. | 7.330,5482 | 20,00 |
| 5. Ida Becker Müller. | 3.665,2742 | 10,00 |
| 6. Arlete Marli Müller. | 1.221,7580 | 3,3333 |
| 7. Clarice Dirlei Müller. | 1.221,7580 | 3,3333 |
| 8. Jucemar Jorge Müller. | 1.221,7580 | 3,3333 |
| Total | 36.652,7410 | 100,00 |

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Empreguei o *método comparativo direto de dados de mercado*, que é o mais usado e adequado para esse tipo de avaliação se baseia na comparação do imóvel avaliando com outros similares recentemente vendidos ou encontrados em oferta na mesma região.

4.1. Amostra de Preços

A pesquisa comparativa de preços de terrenos possibilitou a preparação do levantamento amostral, e da tabela de cálculos do anexo OUT5.

5. CÁLCULOS

5.1. a amostra do item 3.1. acima, com relativa segurança, cominou com o valor médio de R\$ 18.21 (dezoito reais, e vinte e um centavos) para cada metro quadrado da área de terras avalianda;

5.2. se multiplicarmos a área do terreno (36.652,7410 m²) pelo valor atribuído a cada metro quadrado do imóvel, em números redondos, alcança-se ao montante inicial de R\$ 667.446,41;

5.3. reduzindo-se dessa estimativa os percentuais de 10% (dez por cento), R\$ 66.744,64, devido à comum diminuição do preço pelo regateio¹, chegaremos ao valor total do imóvel da matrícula nº 25.999; e,

¹ A negociação do preço final é prática muito comum no mercado imobiliário; as ofertas geralmente são levemente majoradas pelos vendedores para haver espaço de negociação; por isso, foi reduzido o percentual de regateio (-10%), para obter-se um valor mais aproximado do real preço de venda.



JUSTIÇA FEDERAL
 SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
 SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO
 CENTRAL DE MANDADOS

5.4. diminuindo-se, por fim, o percentual de 80%, ou seja, R\$ 480.561,42, correspondente ao valor da área remanescente (não penhorada), de propriedade dos demais coproprietários do imóvel, atingiremos o valor final de R\$ 120.140,35 (cento e vinte mil, cento e quarenta reais, e trinta e cinco centavos) determinada à fração efetivamente penhorada.

Em suma:

| VALOR DA FRAÇÃO PENHORADA | |
|---|-----------------------|
| Área do terreno (em m ²) | 36.652,7410 |
| Valor médio do terreno / m ² | R\$ 18,21 |
| Valor inicial da área de terras | R\$ 667.446,41 |
| Percentagem de regateio (-10%) | (-) R\$ 66.744,64 |
| Valor total do imóvel mat. 25.999 | (-) R\$ 600.701,77 |
| Quotas dos coproprietários (-80 %) | (-) R\$ 480.561,42 |
| Valor final da fração penhorada | R\$ 120.140,35 |

Assevero, contudo, que o valor final é provisório, visto que sujeito a alterações periódicas, porquanto os preços dos imóveis, como qualquer outro produto colocado à venda, dependem muito da oferta e da procura no mercado, razão pela qual tendem a sofrer ligeiras oscilações para cima ou para baixo.

6. ANEXOS

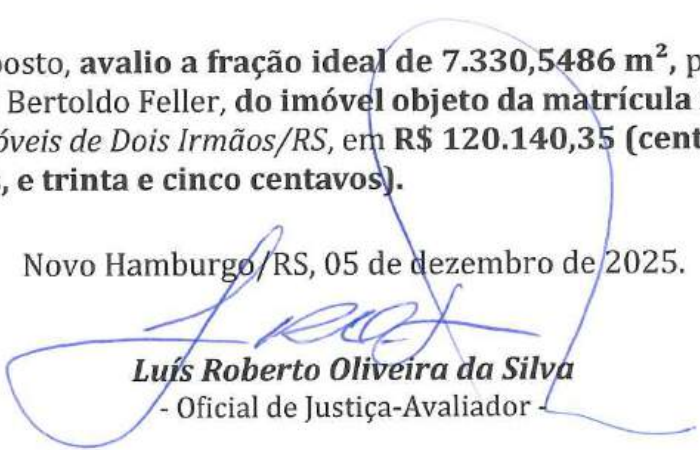
Integram o presente auto:

- 6.1. Boletim de contribuinte municipal – anexo OUT3;
- 6.2. Cópia da matrícula imobiliária – anexo MATRIMOVEL4; e,
- 6.3. Amostra de terrenos à venda – anexo OUT5;

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, **avalio a fração ideal de 7.330,5486 m²**, pertencente ao executado, senhor Irton Bertoldo Feller, **do imóvel objeto da matrícula nº 25.999**, do *Ofício do Registro de Imóveis de Dois Irmãos/RS*, em **R\$ 120.140,35 (cento e vinte mil, cento e quarenta reais, e trinta e cinco centavos)**.

Novo Hamburgo/RS, 05 de dezembro de 2025.


Luís Roberto Oliveira da Silva
 - Oficial de Justiça-Avaliador


 05/12/25