

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre / MANDADO Nº 710023694875

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5006883-94.2022.4.04.7100

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SIJ SERVIÇO DE INFORMAÇÕES JUDICIÁRIAS LTDA - EPP

Destinatário: IMÓVEL DE MATRÍCULA N.º 66.687 DO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE/RS

Endereço: Rua dos Andradas, 943, apto. 507, Centro Histórico - Porto
Alegre/RS 90020005 (Residencial) Obs.: Edifício Cacique

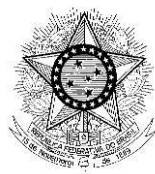
Laudo de Reavaliação

No dia 18-12-2025, em cumprimento ao mandado número **710023694875**, expedido nos autos do processo em epígrafe, procedi à reavaliação do bem em seguida descrito:

CNM: 099226.2.0066687-34

66.687 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
PORTO ALEGRE, 14 de janeiro		de 1.985.		1	66.687
Imóvel: O apartamento nº 507 do Edifício Cacique, sito a rua dos Andradas, nº. 943, localizado no 5º pavimento ou 4º andar, de fundos, a direita de quem entra no edifício, com a área útil de 34,20mq (34,20mq) e a área de uso comum de 10,70mq, no total de construção de 44,90mq, ao qual corresponde a fração ideal no terreno					

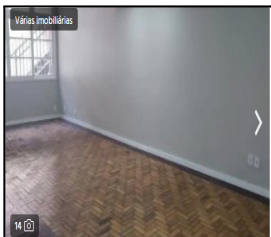
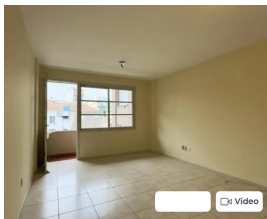
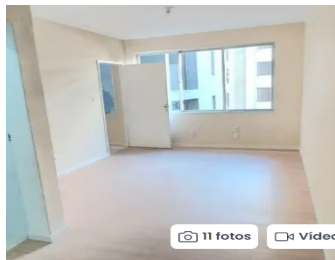
O imóvel: No dia 27-11-2025, às 11h49min, compareci no endereço do imóvel a fim de proceder à sua vistoria, porém não foi possível, tendo em vista que está desocupado e a chave não se encontra na portaria, nem com o zelador, Sr. Roberto. Sobre o estado de conservação do imóvel, o Sr. Roberto informou que está em mau estado, conforme as fotos que constam do evento 120, as quais visualizou.

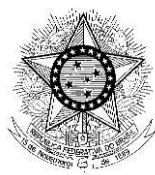


JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do imóvel - foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de imóveis similares em imobiliárias de Porto Alegre - RS, pela internet.

	imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jk-a-venda-com-1-quarto-36-m-rua-dos-3020073249.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-origina-NA&n_pg=1&n_pos=1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-historico-bairros-porto-alegre-34m2-venda-RS170000-id-2853084311/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-historico-bairros-porto-alegre-40m2-venda-RS135000-id-2734647241/?source=ranking%2Crp
ENDEREÇO	Andradas, 943, mesmo endereço do imóvel sob avaliação/4º andar	Andradas, próximo ao imóvel sob avaliação	Rua dos Andradas, 1251
BAIRRO	Centro Histórico	Centro Histórico	Centro Histórico
ÁREA	36 m² /	34 m²	40 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00	R\$135.000,00.
VALOR POR M²	R\$ 4.722,00	R\$ 5.000,00	R\$ 3.375,00



JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 4.722,00
	R\$ 5.000,00
	R\$ 3.375,00
TOTAL	R\$ 13.097,00
÷ 3 = Média	R\$ 4.365,00 - valor arredondado

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	34,20m²
Valor do m²	R\$ 4.365,00
Valor apurado	R\$ 149.283,00
Depreciação pelo mau estado - 15%	R\$ 126.890,00
Margem negociável (regateio 10%)	R\$ 114.201,00
AVALIAÇÃO	R\$ 114.201,00

*Lado elaborado por mim, , Volmir Pasetti/Oficial
de Justiça Avaliador Federal / Matrícula 10.728. Dou fé.*

Documento assinado digitalmente
gov.br VOLMIR PASETTI
Data: 18/12/2025 18:54:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>