

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre **EXECUÇÃO FISCAL N°**
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 **710023694876**, expedido nos autos do processo em epígrafe, procedi à reavaliação do bem em seguida descrito:

CNM: 099226.2.0099361-79

99.361 MATRÍCULA

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

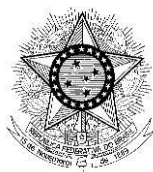
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 23 de Janeiro de 19 91

FLS.	MATRÍCULA
01	99.361

Imóvel: O apartamento nº 1.010, antigo 10 J, do Edifício Cacique, sito na rua dos Andradas nº 943, localizado no 11º pavimento ou 9º andar, de fundos e de centro, com a área construída total de 47,48 metros quadrados, da qual 36,17mq de área própria; correspondendo-lhe a fração ideal de 4.748/1.393.663 no condomínio e 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.

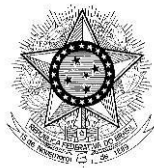


JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

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/chda-943-apto-andradas-2-3829850-3023151183.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=13	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-historico-bairros-porto-alegre-34m2-venda-RS170000-id-2853084311/?source=ranking%2Ccrp	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-historico-bairros-porto-alegre-40m2-venda-RS135000-id-2734647241/?source=ranking%2Ccrp
ENDEREÇO	Andradas, próximo ao endereço do imóvel sob avaliação, andar alto	Andradas, próximo ao imóvel sob avaliação	Rua dos Andradas, 1251
BAIRRO	Centro Histórico	Centro Histórico	Centro Histórico
ÁREA	38 m ² /	34 m ²	40 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 219.000,00	R\$ 170.000,00	R\$135.000,00.
VALOR POR M²	R\$ 5.763,00	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\$ 5.763,00
	R\$ 5.000,00
	R\$ 3.375,00
TOTAL	R\$ 14.138,00
÷ 3 = Média	R\$ 4.712,00 - valor arredondado

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	36,17m²
Valor do m²	R\$ 4.712,00
Valor apurado	R\$ 170.433,00
Depreciação pelo mau estado - 15%	R\$ 144.868,00
Margem negociável (regateio 10%)	R\$ 130.381,00
AVALIAÇÃO	R\$ 130.381,00

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