


SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL/RS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE CAPÃO DA CANOA/RS
UAA – TORRES/RS

EXECUÇÃO FISCAL: 5006456-03.2018.404.7112 /RS
MANDADO: 710019932408
16ª VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE/RS
EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: EDSON MARCELO VIANNA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 26 dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro, procedi à AVALIAÇÃO do Imóvel:

- IMÓVEL Matrícula 43.057 do Registro de Imóveis de Torres/RS:

43.057 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES			FLS. 1	MATRÍCULA 43.057
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL				
		TORRES, 22 de outubro de 1991.				

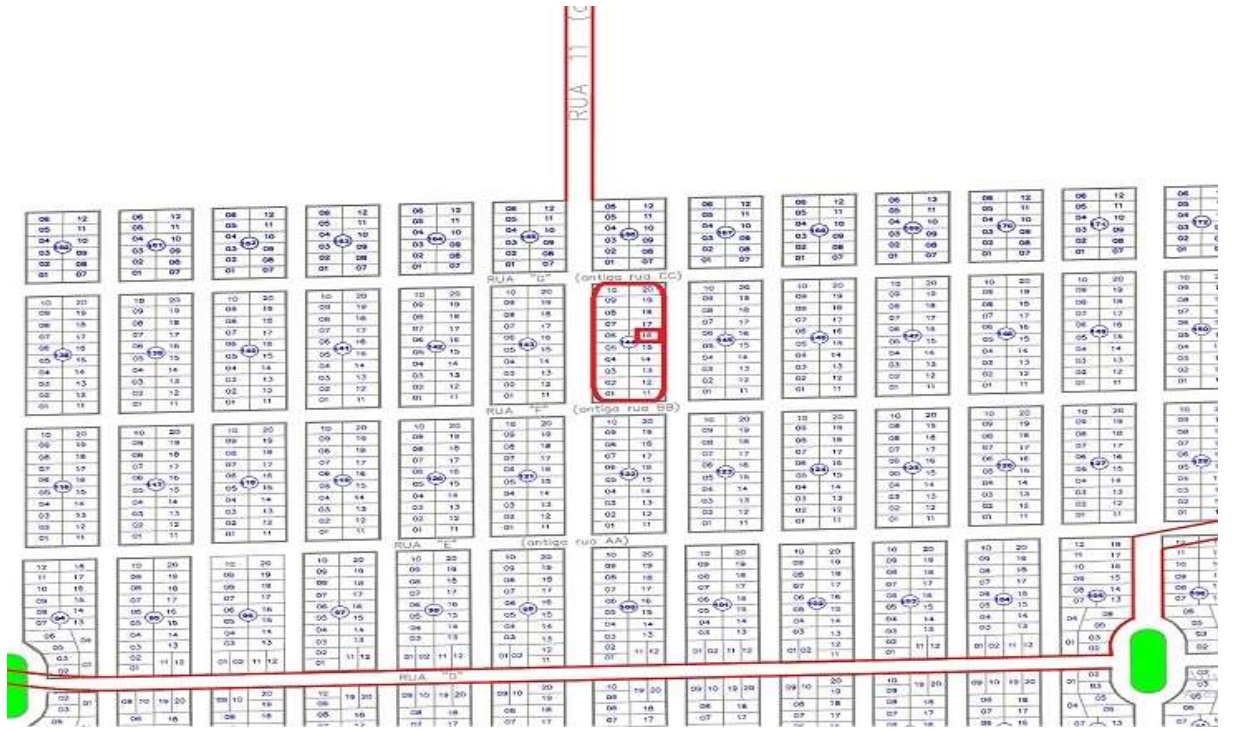
IMÓVEL - Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado no lugar denominado Praia Real, neste município, constituído pelo lote número dezesseis(16) da quadra número cento e quarenta e quatro (144), dentro do quarteirão formado pelas Ruas "A", "CC", "BB" e "P", lado par, distante 60m10 da esquina com a Rua "BB", medindo dez metros(12m00)de frente, por vinte e cinco metros(25m00)de frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, dividindo-se: pela frente, a NE, com a Rua "P"; pelos fundos, a SO, com o lote número seis(06); por um lado, a NO, com o lote número dezessete(17); e, pelo outro lado, a SE, com o lote número quinze(15); com a área superficial de trezentos metros quadrados (300,00m²).

- Conforme "Dados Cadastrais do Imóvel", obtido na Prefeitura Municipal de Torres-RS:
- Área real do terreno: 300 m²
 - Terreno: **BALDIO, NÃO EDIFICADO.**
 - Logradouro: 10 (antiga Rua "P"), PRAIA REAL, TORRES-RS
 - **QUADRA 144, LOTE 16**
 - Contribuinte: Ângela Conceição Viana

Segue **MAPA ADMINISTRATIVO** da PRAIA REAL, TORRES-RS:



Para melhor visualização, segue parte do MAPA ADMINISTRATIVO da PRAIA REAL, da LOCALIZAÇÃO DA QUADRA 144 (contorno em vermelho da QUADRA 144 e o LOTE 16):





OBS: No Mapa Google Earth, com base nas informações do MAPA ADMINISTRATIVO:

- 1- Identificação da RS 389 (Estrada do Mar)
- 2- Identificação da Estrada Interpraias
- 3- Identificação da RUA 11
- 4- Identificação da RUA 10
- 5- E, conforme consta no MAPA ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA, com a seta em vermelho identificando a QUADRA 144.

MAPA ADMINISTRATIVO fornecido pela Prefeitura:





Com tais informações de localização do imóvel de MATRÍCULA 43.057, com o LOTE 16 DA QUADRA 144, **tudo de acordo com o MAPA ADMINISTRATIVO** fornecido pela Prefeitura Municipal de Torres-RS, no dia 18/07/2024 diligenciei no local. Nessa Quadra, de frente para a rua 10, não há construção. **Consta também nos dados cadastrais do Imóvel de que: trata-se de um terreno baldio, não edificado, terreno sem uso.**

AVALIAÇÃO: Após pesquisa comparativa de preços no Mercado Imobiliário de TORRES-RS, de Lotes de terrenos comercializados na PRAIA REAL, em áreas próximas, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, avaliou o imóvel de MATRÍCULA 43.057 do Registro de Imóveis de Torres-RS em R\$ 58.000,00 (Cinquenta e oito mil reais) conforme demonstrativo que segue:

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.torresimoveis-rs.com.br/imovel/terreno-a-venda-praia-real-torres/122	https://www.belapraiaimoveis.com.br/imovel/terreno-torres-300-m/TE0048-BEMM?from=sale	https://www.novatorres.com.br/imovel/terreno-torres-praia-real-venda-ref-491/
ENDEREÇO	TORRES-RS	TORRES-RS	TORRES-RS
BAIRRO	PRAIA REAL	PRAIA REAL	PRAIA REAL
ÁREA	300 m ²	300 m ²	300 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 55.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 55.000,00
VALOR POR M²	R\$ 183,33	R\$ 216,66	R\$ 183,33

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 183,33
	R\$ 216,66
	R\$ 183,33
TOTAL	R\$ 583,32
÷ 3 = Média	R\$ 194,44 m ²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	300 m²
Valor do m²	R\$ 194,44
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 58.000,00
Obs: com arredondamento usual	

IVETE ROSANE SCHAEFER
Oficial de Justiça Avaliadora Federal