



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE BENTO GONÇALVES/RS
RUA TREZE DE MAIO, 300, 2º ANDAR, CENTRO, 95700-058

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Execução Fiscal nº 5008151-75.2016.4.04.7107/RS, 19ª Vara Federal de Porto Alegre

Mandado: 710023158972

Exequente: Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA

Executado: Empreendimentos Imobiliários Tupandi Ltda, CNPJ 94.675.535/0001-06

Após vistoria realizada no dia 17/09/2025, procedi à **reavaliação** do seguinte imóvel:

Matrícula Nº: 26591		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ	
		LIVRO Nº 2 - Registro Geral	
		fls. 1	matrícula 26.591
		São Sebastião do Caí, 17 de abril	de 2009
IMÓVEL: Um terreno de formato retangular, composto pelo Lote nº 04 da Quadra B, do Loteamento JARDIM DA ALEGRIA, com área de 352,00m² , sem benfeitorias, situado na cidade de Tupandi/RS, em quarteirão formado pela Avenida Salvador, Rua Sol Nascente, Rua A e propriedade de José Plínio Rohr, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, na extensão de 16,00 metros, divide com a Rua Sol Nascente, lado par, distante 57,00 metros da esquina com a Avenida Salvador; ao Sul, na extensão de 16,00 metros, divide com propriedade de José Plínio Rohr; a Leste, na extensão de 22,00 metros, divide com o Lote nº 05; e a Oeste, na extensão de 22,00 metros, divide com o Lote nº 03.			

Localização: Rua do Sol Nascente, nº 86, CEP 95775-000, Tupandi/RS.

Benfeitorias: embora não conste na matrícula do imóvel, existe uma **edificação em alvenaria de 4 andares no local**, com idade estimada de 25 anos, dividida em **5 apartamentos, uma sala comercial improvisada como apartamento e uma garagem/depósito**, com as seguintes características: **a)** cobertura/apartamento no terceiro andar composto(a) por 3 quartos, 2 banheiros, sala de estar, sala de jantar, cozinha, varanda frontal e sacada na partes de trás; **b)** segundo andar composto por dois apartamentos; o primeiro com 3 quartos, 1 banheiro, sala de estar, sala de jantar e varanda; o segundo com 2 quartos, 1 banheiro, sala de estar, sala de jantar e varanda; **c)** o andar térreo é formado por dois ambientes; o primeiro é uma sala comercial improvisada como apartamento, com divisórias de painel de madeira, composto por 2 quartos, 1 banheiro e sala e cozinha integradas; o segundo é uma garagem/depósito com um banheiro; **d)** no subsolo, com entrada pelas laterais do edifício, existem por 2 apartamentos de 2 quartos, sala, cozinha e 1 banheiro.

Área total construída: conforme informações obtidas em contato com a Prefeitura Municipal de Tupandi/RS, a área total construída é de **677,20m²**. Com base na vistoria realizada e em informações obtidas com o Sr. Darlei José Schneider, representante legal da executada, pode-se **estimar a área privativa** de cada unidade da seguinte forma: a) cobertura no terceiro andar



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE BENTO GONÇALVES/RS
RUA TREZE DE MAIO, 300, 2º ANDAR, CENTRO, 95700-058

com 230m²; b) apartamentos do segundo andar com 100m² e 75m²; c) sala comercial improvisada como apartamento e sala/garagem do andar térreo com 75m² cada uma; e d) apartamentos do subsolo com 60m² cada um.

Estado de conservação: deficiente, conforme a tabela de depreciação de Ross-Heidecke, necessitando de reparos e simples e importantes, como a correção de infiltrações, nova pintura, revisão de impermeabilizações e de instalações hidráulicas e elétricas.

Em razão das características peculiares do imóvel (estado de conservação deficiente e localização em município pequeno), que dificultam a formação da amostra para avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo, nos termos da Norma ABNT 14653-2, o qual considera separadamente o valor do terreno e das benfeitorias, conforme demonstrativo anexo.

Demonstrativo de avaliação do terreno.

Diante da dificuldade em encontrar amostras de terrenos semelhantes ao avaliado, manteve contato com 3 imobiliárias da região (Dárcio Schneider Corretor de Imóveis, Imobiliária Winter e Kercher Negócios Imobiliários), as quais avaliaram o terreno respectivamente em R\$ 180.000,00, R\$ 170.000,00 e 130.000,00, considerando entre outros fatores sua localização e área (352m²). Assim, com base nos dados coletados, e fazendo a média dos 3 valores acima, avalio o terreno em **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**.

Demonstrativo de avaliação benfeitoria.

Valor do edifício residencial. Para determinar o valor do prédio foi considerado o valor do custo unitário da construção civil – CUB, consoante apurado pelo Sinduscon-RS para o mês de agosto de 2025, no valor de R\$ 2.695,68 m² para Residência Multifamiliar de padrão médio (R 8-N).

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova aplicou-se um **percentual de depreciação de 53,10%**, em função da idade da construção (25 anos) e do estado de conservação (deficiente), nos termos da tabela de depreciação Ross-Heidecke. Foi considerada a estimativa de vida útil de 60 anos admitida na prática de avaliação para este tipo de construção.

Cálculo valor prédio	
Área construída	677,20 m ²
Valor do CUB/m ²	R\$ 2.695,68
Custo de reprodução	R\$ 1.825.514,49
Benfeitorias depreciadas (-53,10%)	-R\$ 969.348,19
Valor construção	R\$ 856.000,00 (valor arredondado)

Avaliação: avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) em R\$ 1.016.000,00 (um milhão e dezesseis mil reais), soma do valor do terreno (R\$ 160.000,00) e da benfeitoria (R\$ 856.000,00).



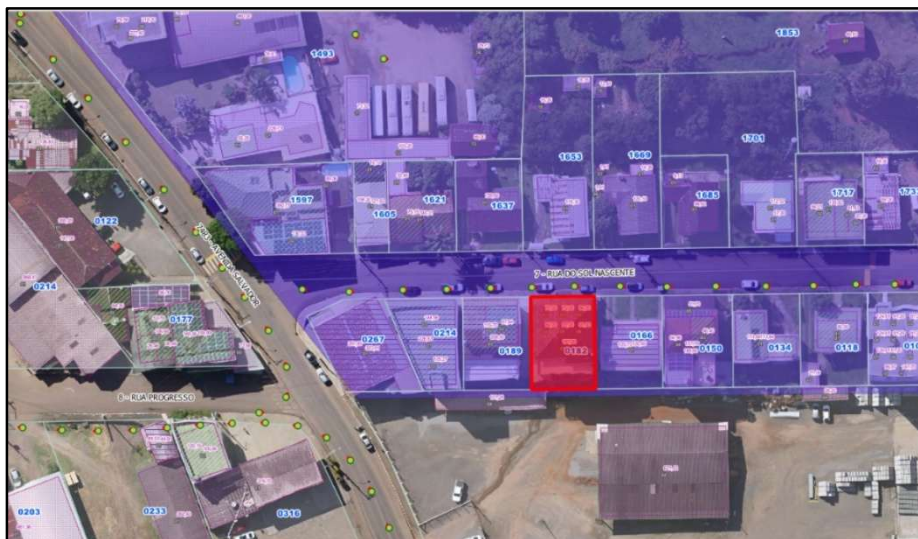
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE BENTO GONÇALVES/RS
RUA TREZE DE MAIO, 300, 2º ANDAR, CENTRO, 95700-058

Anexo de fotos





JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE BENTO GONÇALVES/RS
RUA TREZE DE MAIO, 300, 2º ANDAR, CENTRO, 95700-058



Localização do imóvel: Rua do Sol Nascente, nº 86, Tupandi/RS.

Giovani Mateus Fagundes
Oficial de Justiça Federal