

(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 1

Tipo documento:

AUTO

Evento:

JUNTADA DE MANDADO CUMPRIDO - REFER. AO EVENTO: 112

Data:

16/07/2025 08:23:37

Usuário.:

MSM63 - MARIO AUGUSTO SILVA MARQUES - OFICIAL DE JUSTIÇA.

Processo:

5004348-71.2017.4.04.7100

Sequência Evento:

114



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

19ª Vara Federal de Porto Alegre

Processo nº 5004348-71.2017.404.7100-RS

Mandado nº 710022331876

Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

Executado: REDE RIOGRANDENSE DE EMISSORAS LTDA

Local da diligência: Rua Orfanotrófio, 711, bairro Santa Tereza – Porto Alegre - RS.

No dia 15 de julho de 2025, às 15h, **REAVALIEI** o imóvel abaixo descrito:

Descrição Oficial:

| 24.770 MATRICULA | | REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE | | FLS. | MATRICULA |
|---|--|---|--|------|-----------|
| | | LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL | | | |
| PORTO ALEGRE, 01 de novembro | | de 1978 | | 1 | 24.770 |
| <p>Imóvel: Um terreno com a área superficial de 4.978mq62, cuja descrição perimetral é a seguinte: partindo de um ponto localizado a 66lm22 do alinhamento ímpar da rua Sepé Tiarajú, no sentido Sudoeste, pelo alinhamento ímpar da rua Orfanotrófio, segue a divisa o rumo de 119,37' e 43" NO, em linha reta, na extensão de 80m00, fazendo divisa com terreno de propriedade da Sociedade de Educação Ritter dos Reis; a seguir, toma a divisa o rumo de 78º, 22' e 17" SO, em linha reta, na extensão de 60m00, limitando-se com propriedade da Sociedade de Educação Ritter dos Reis; a seguir toma a divisa o rumo de 119, 37' e 43" SE, numa extensão 84m84 - limitando-se, ainda, com a mesma propriedade da Sociedade de Educação Ritter dos Reis; a seguir toma a divisa o rumo de 75º, 15' e 14" NE, em linha reta, numa extensão de 35m63, limitando-se com o alinhamento ímpar da rua Orfanotrófio; a seguir, passa a divisa a desenvolver-se em curva a esquerda, naquele mesmo sentido, numa extensão de 24m60, com um raio de 231m00, limitando-se, sempre com o alinhamento ímpar da rua Orfanotrófio, até encontrar o ponto inicial da descrição.</p> <p>Quarteirão: Ruas Orfanotrófio, Sepé Tiarajú, Dona Malvina e Avenida Franco.</p> <p>Bairro: Santa Teresa.</p> | | | | | |

| REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE | | FLS. | MATRICULA |
|---|--|------|-----------|
| LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL | | lv | 24.770 |
| <p>CREADOR: Banco Auxiliar Sociedade Anônima, CGC 60.885.100/0001-74, sede na cidade de São Paulo, Estado do mesmo nome.</p> <p>DEVEDOR: Rede Riograndense de Emissoras Limitada, sede nesta capital, CGC 89.403.075/0001-27.</p> <p>AVALIAÇÃO: CR\$ 5.0002.983,15</p> <p>VALOR total: CR\$ 2.694.256,87, sendo o prazo e juros assim convencionado.</p> <p>CR\$ 1.395.506,87 JUROS: 2,75% acima da Interbank Rate Of. Londres.</p> <p>PRAZO: 7 parcelas semestrais, a primeira em 4-10-1979 e última em 3-7-1982.</p> <p>CR\$ 1.298.750,00 JUROS: 1,25% acima da Interbank Rate Of Londres</p> <p>PRAZO: 4 parcelas semestrais, a primeira em 28-3-1980 e última em 3-7-1982.</p> <p>Em 30-7-1979 Escrev. <i>Paula Flor</i> <i>Jay</i></p> | | | |
| <p>Av.4/24.770 CONSTRUÇÃO Prot. 96.596 Conforme requerimento, datado de 15-9-1981, e fotocópia da carta de habitação nº 121.071, de 11-8-1981, sobre o terreno desta matrícula, foi construído um prédio comercial, que recebeu o nº 711 da rua Orfanotrófio.</p> <p>Em 21-9-1981 Escrev. <i>Paula Flor</i> <i>ant.</i></p> | | | |
| <p>Av.5/24.770 LIBERAÇÃO hipoteca R.3 Prot. 114.251</p> <p>Conforme termo de liberação datado de 3-8-1982, fica o imóvel desta matrícula, liberado do onus hipotecário objeto do R.3.</p> <p>Em 25-8-1982 Escrev. <i>Paula Flor</i> <i>M</i></p> | | | |

Reavaliação

Reavalio o imóvel em R\$ 16.249.000,00 (dezesseis milhões, duzentos e quarenta e nove mil reais) pela aplicação do Método Evolutivo-Comparativo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório do valor do terreno a das benfeitorias, conforme Norma ABNT 14653-2, tendo em vista tratar-se de prédio comercial.

Mário Augusto Silva Marques. Oficial de Justiça Avaliador Federal, Matrícula n. 11.397.

DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO

(Método Comparativo e Método Evolutivo)

| | IMÓVEL 1 | IMÓVEL 2 | IMÓVEL 3 |
|---------------------------------|---|--|---|
| ANÚNCIO | chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-RS-porto-alegre-santa-tereza-2363m2-RS2760000/id-7427703/ | vivavareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-tereza-bairros-porto-alegre-1870m2-venda-RS2500000-id-2659083923/?source=ranking%Crp | chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-porto-alegre-santa-tereza-4880m2-RS4000000/id-11411051/ |
| ENDEREÇO | Rua Hipólito da Costa, 177, bairro Santa Tereza, Porto Alegre - RS | Rua Dona Ondina, bairro Santa Tereza, Porto Alegre - RS | Rua Hipólito da Costa, 442, bairro Santa Tereza, Porto Alegre - RS |
| BAIRRO | Santa Tereza | Santa Tereza | Santa Tereza |
| ÁREA | 2.363m ² | 1870m ² | 4.880m ² |
| VALOR ANUNCIADO | R\$ 2.760.000,00 | R\$ 2.500.000,00 | R\$ 4.000.000,00 |
| VALOR POR METRO QUADRADO | R\$ 1.168,00/m ² | R\$ 1.337,00/m ² | R\$ 819,00m ² |

Determinação do valor do terreno: O valor de mercado para o terreno de 4.978,62m² foi obtido através de consulta em imobiliárias na internet (conforme anúncios exemplificativos acima) no valor do CUB de aproximadamente R\$ 1.108,00 m², perfazendo o total de **R\$ 5.516.000,00 (cinco milhões, quinhentos e dezesseis mil reais)** [R\$ 1.108,00 x 4.978,02 m²] por tratar-se de terreno localizado em área urbana, em via asfaltada servida de ônibus e lotação, ao lado de uma Universidade, próximo a colégios particular e público, bem como à Avenida Tronco e ao Bourbon Teresópolis:

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA: 4.978,62 M2

VALOR DO M2: R\$ 1.108,00

VALOR DO TERRENO: R\$ 5.516.000,00 (cinco milhões, quinhentos e dezesseis mil reais).

Determinação do valor das Benfeitorias:

Para valorar as edificações considerei como referencial o valor do custo unitário básico da construção civil – CUB, obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Sul – SINDUSCON-RS, com os respectivos valores relativos ao mês de junho de 2025: para a área comercial, utilizei o índice para a área administrativa, o índice CAL – 8 (Comercial Andar Livres) de **R\$ 3.383,72/m2**.

Sobre os valores obtidos com o custo de reprodução da obra nova foi **aplicado percentuais de depreciação de 51,5%, 24,7% e 5,62%**, conforme tabela de depreciação da Tabela Ross-Heidecke, considerando os seguintes critérios:

Estado do bem: REGULAR (classificação C)

Percentual de vida decorrido: 51,5%, 24,7% e 5,62% (aproximadamente 41 anos de construção do prédio A e o percentual menor para as construções mais novas), considerada a estimativa de vida útil de 70 anos admitida na prática de avaliação.

Observação: As metragens das benfeitorias tiveram como base o Laudo Pericial do Engenheiro – Luiz Alberto Alves Ribeiro que encontram-se no processo n. 5004348-71.2017.404.7100.

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

PRÉDIO “A” ou PRÉDIO “da TV”: tem dois andares, funciona a área administrativa, emissora de rádio, estúdio de televisão, salas e banheiros (esta benfeitoria encontra-se registrada na matrícula do imóvel).

ÁREA CONSTRUÍDA: 1455,17 M2

VALOR DO CUB/ M2: R\$ 3.383,72

CUSTOS DE REPRODUÇÃO: R\$ 4.923.887,00

BENFEITORIAS DEPRECIADAS(-51,50 %): R\$ 2.535.801,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES: R\$ 2.388.086,00

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

PRÉDIO "B" ou PRÉDIO "do JORNAL": que tem três andares, mais um sótão [uma sala], sem elevador; funciona o setor comercial [mais a Presidência] e o administrativo, salas e banheiros; no setor térreo encontram-se as máquinas que imprimiam o jornal.

ÁREA CONSTRUÍDA: 2.813 M2

VALOR DO CUB/ M2: R\$ 3.383,72

CUSTOS DE REPRODUÇÃO: R\$ 9.518.404,00

BENFEITORIAS DEPRECIADAS (-24,70 %): R\$ 2.351.045,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES: R\$ 7.167.000,00

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Fundos ou Anexo do PRÉDIO A, obra inacabada:

ÁREA CONSTRUÍDA: 369 M2

VALOR DO CUB/ M2: R\$ 3.383,72

CUSTOS DE REPRODUÇÃO: R\$ 1.248.592,00

BENFEITORIA DEPRECIADA (-5,62 %): R\$ 70.170,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES: R\$ 1.178.000,00

SOMATÓRIO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (benfeitorias): R\$ 10.733.086,00 (dez milhões, setecentos e trinta e três mil, oitenta e seis reais).

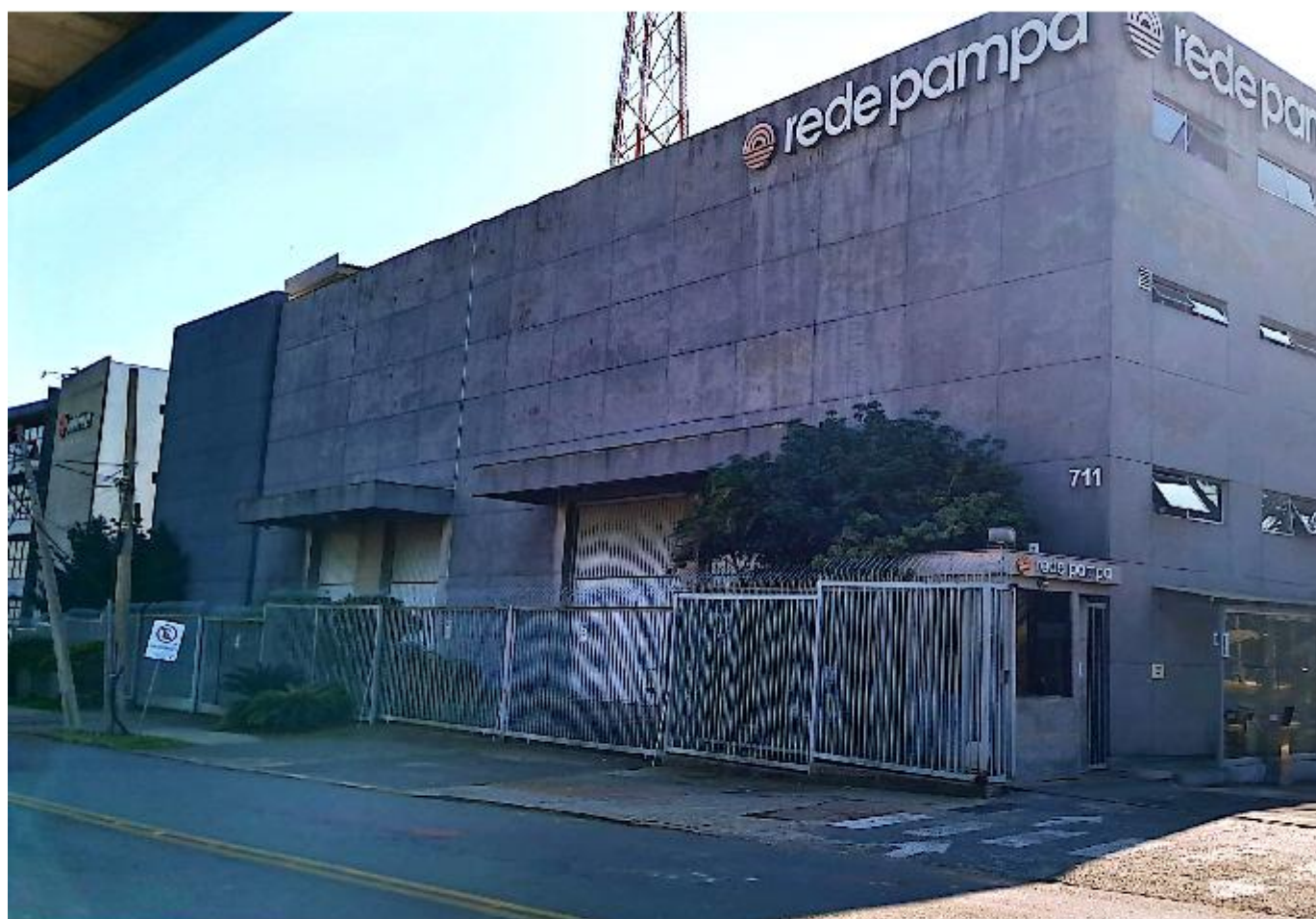
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO: R\$ 5.516.000,00

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES (benfeitorias): R\$ 10.733.086,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (terreno + benfeitorias): R\$ 16.249.000,00 (dezesesseis milhões, duzentos e quarenta e nove mil reais).

Seguem as fotos:



Digitaliz

Figura 1 PRÉDIO B ou PRÉDIO do JORNAL, Fachada e vista pela Rua Orfanotrófio 711

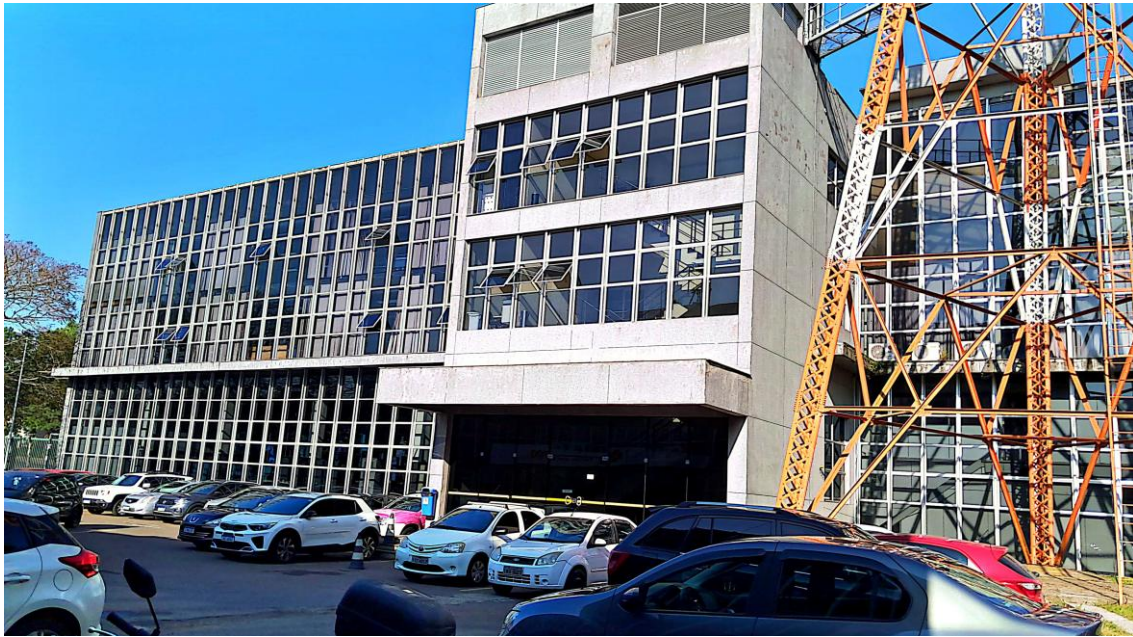


Figura 2 Fundos e Entrada do PRÉDIO B ou PRÉDIO do JORNAL



Figura 3 Fachada do Prédio A ou Prédio da TV (registrado na matrícula)



Figura 4 Fundos do Prédio A ou Prédio da TV

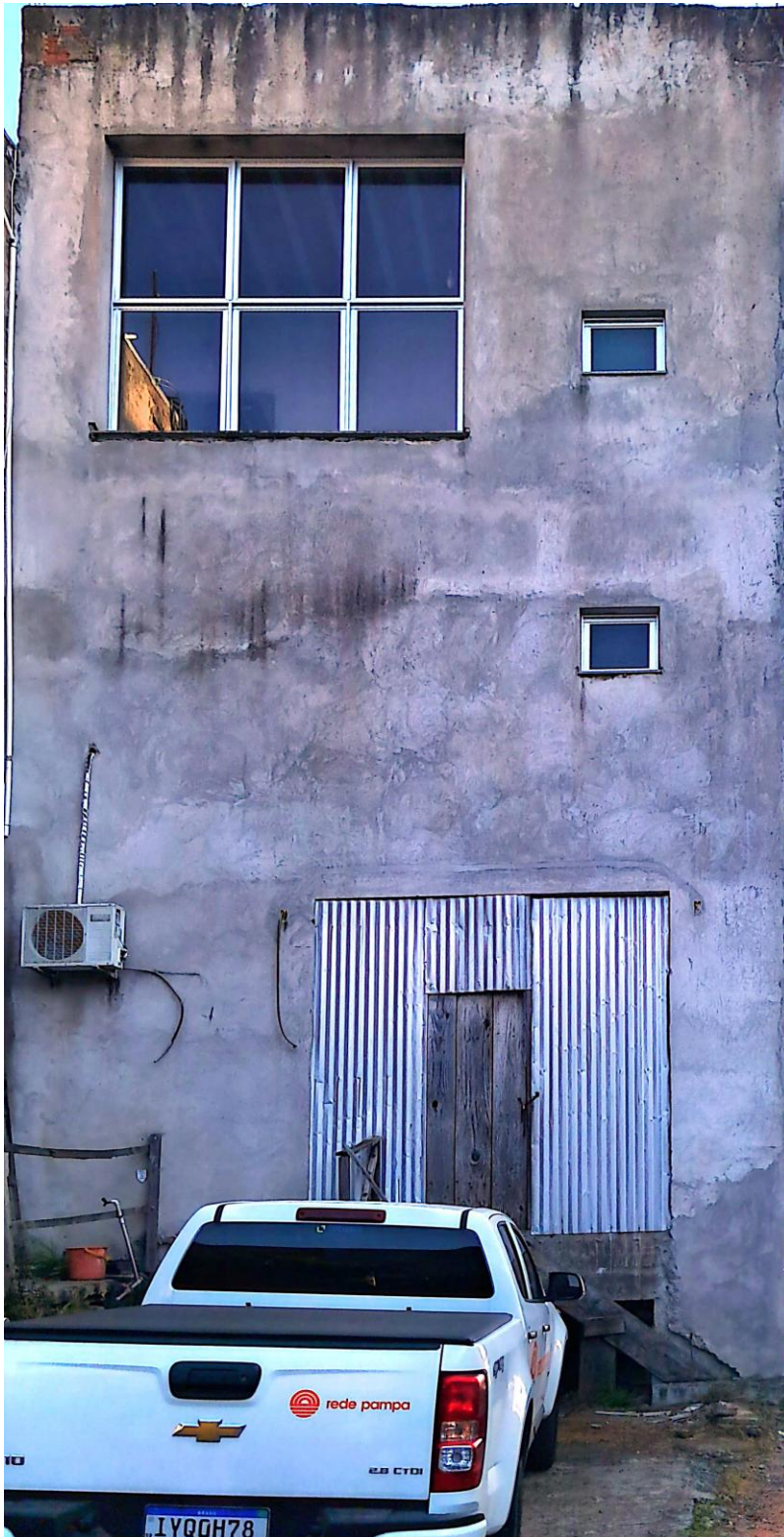


Figura 5 Fachada do Prédio dos Fundos, obra inacabada



Figura 6 Prédio Inacabado anexo ao Prédio A nos fundos



Figura 7 Onde fica o Gerador

Mário Augusto Silva Marques

Oficial de Justiça Avaliador Federal