



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

AUTO DE REAVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5041035-52.2014.4.04.710/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SINDICATO DOS ASSALATIVOS, APOS.E PENS. NAS EMPR. GERAD.,OU TRANSM.,OU DISTR.,OU AFINS ENER.ELETR.NO RS. E ASSIT.FUN

1. DILIGÊNCIAS

Para a avaliação dos imóveis de matrículas nº 11.320, 11.321, 11.322, 11.323, 11.324, 11.325, 11.326, 11.327, 11.328, 11.329, 11.330, 11.331, e das frações ideais das matrículas 11.319 e 11.332, todas do Registro de Imóveis de Santiago/RS, nos termos do mandado nº 710023790999, foram realizadas as seguintes diligências:

- vistoria do imóvel;
- análise da ficha cadastral na prefeitura;
- análise da imagem de satélite via Google Earth;
- pesquisa comparativa de dados de mercado, por meio de anúncios publicados na rede mundial de computadores, bem como nos arredores do imóvel.

2. REGIÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no bairro Eletricitários, em uma região afastada do centro urbano da cidade com características residenciais, e em uma área limítrofe entre a zona urbana e zona rural do município, com pouca infraestrutura de mercados, farmácias ou comércio em geral nas proximidades.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Os 14 imóveis representados pelas matrículas nº 11.319 a 11.332 do Registro de Imóveis de Santiago, formam a área que servia de sede para o Sindicato dos Eletricitários, cada um possui a área de 10 metros de frente por 30 metros de profundidade.

Cumprе salientar ainda que os lotes 6 e 19 são os que o executado é coproprietário com Luiz Prestes.

Os lotes estão dispostos da seguinte maneira:

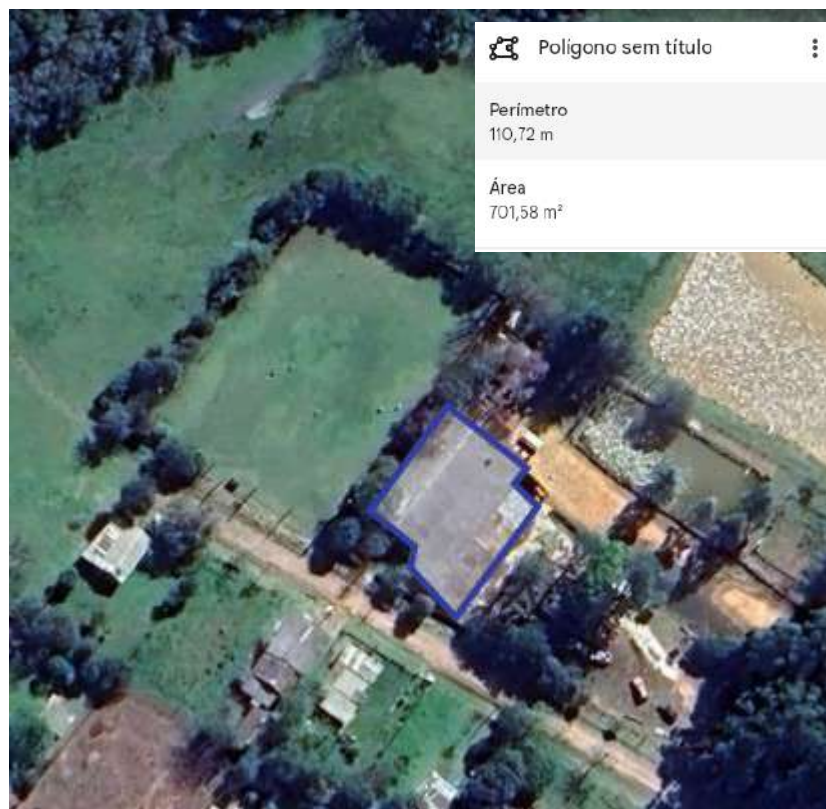


Apesar de não haver construção averbada nas matrículas, há um prédio de alvenaria subdividido em um salão e um galpão que abrange aproximadamente os lotes



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

6, 7 e 8 em sua totalidade. Conforme se vê da ficha cadastral da prefeitura, há o registro datado de 1983 de um prédio de 423m², porém pela ferramenta Google Earth, verifica-se aproximadamente 700m². O imóvel é subdividido em uma garagem/galpão de aproximadamente 300m² e o salão principal de aproximadamente 400m², conforme imagem abaixo:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

4. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

GALPÃO/GARAGEM





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO



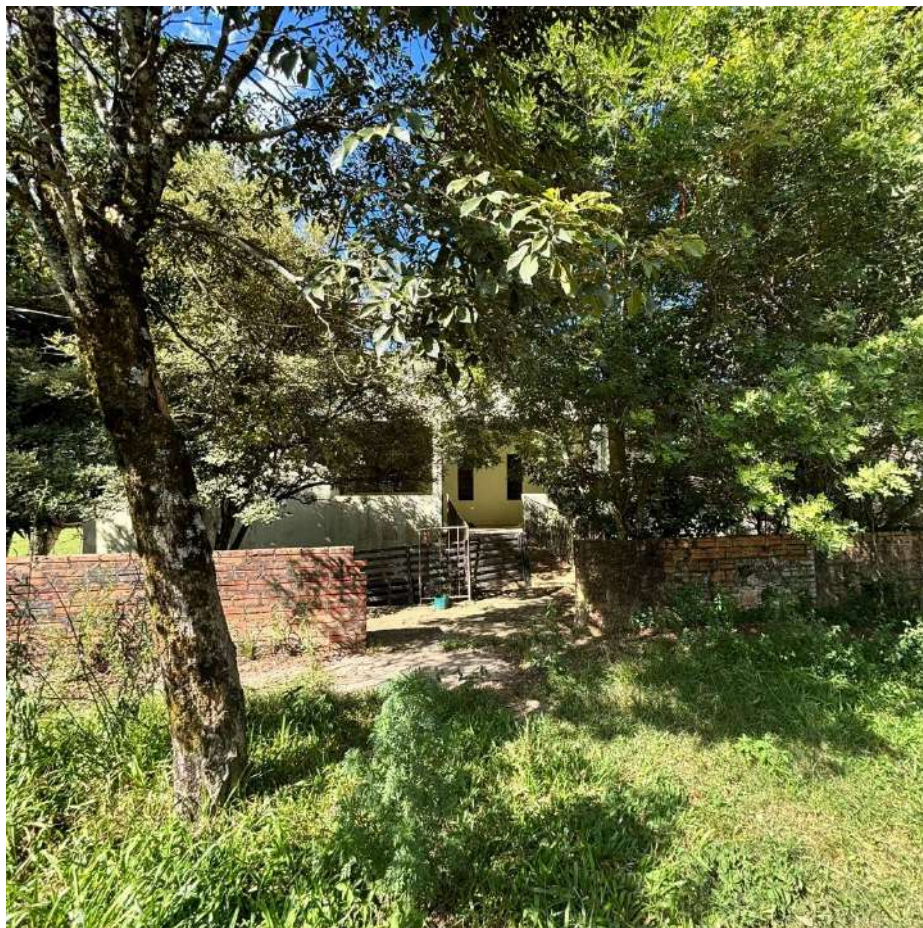


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

5. COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO, CUSTO DE REPRODUÇÃO E DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando que as particularidades do bem prejudicaram a comparação direta de dados de mercado, a avaliação do imóvel foi realizada por meio de elementos do método evolutivo: primeiro, foi fixado o valor do terreno, a partir da comparação de dados de mercado, conforme anúncios publicados na rede mundial de computadores, que descrevem terrenos semelhantes ao do imóvel; em seguida, adotando o CUB-RS como referência, foi estimado o custo de reprodução das benfeitorias; depois, utilizando a tabela Ross-Heidecke (que estabelece percentuais de depreciação conforme a idade do bem e o seu estado de conservação), o valor das benfeitorias foi ajustado de acordo com as suas características; por fim, o resultado se deu após calcular a soma entre o valor do terreno e o valor das construções. O cálculo foi feito conforme o seguinte demonstrativo:

6.1. VALOR DO TERRENO:

ANÚNCIO DO IMÓVEL 1

Link de acesso : <https://www.facebook.com/groups/1443753255890842/posts/4163062213959919/>

Área anunciada: 300 m²

Valor anunciado R\$ 44.000,00





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

ANÚNCIO DO IMÓVEL 2

Link de acesso: <https://www.facebook.com/share/1BoPCLQoLu/?mibextid=wwXlfr>

Área anunciada : 330 m²

Valor: R\$ 45.000.00



**Vendo terreno no bairro
Eletricitários**

GRÁTIS

Anunciado há mais de uma semana em Sa...



Alerta



Enviar
mensag...



Salvar



Compartil
har



Mais

Descrição

Vendo terreno no bairro Eletricitários
medindo 11 por 30 se quiser pode até ser
financiado documento tudo certo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

ANÚNCIO DO IMÓVEL 3

Link de acesso: <https://www.facebook.com/share/186BgJSFwx/?mibextid=wwXlfr>

Área anunciada: 320m²

Valor: R\$ 30.000,00

Ajuste localização (+25%)

Contato WhatsApp 55984368449 55999377530 Vendo terreno bem localizado no bairro Ana Bonato rua calçada parada de ônibus quase em frente terreno plano enxuto frente 10x32 fundos Boa vizinhança lugar ideal Para construir o sonho da casa própria

R\$30.000 · SANTIAGO, RS
Terreno no Bairro Ana Bonato WhatsApp 55984368449 ou 55999377530

Enviar mensagem

VALOR MÉDIO DO M²

	Valor por m²
Imóvel 1	R\$ 146,60
Imóvel 2	R\$ 136,36
Imóvel 3	R\$ 117,18
Total	RS 400,14
Média (÷ 3)	R\$ 133,38



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

VALOR DO TERRENO

Área do imóvel	4.200 m ²
Valor médio do m²	R\$ 133,38
Resultado	R\$ 560.196,00

6.2 CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para apurar o custo de reprodução das benfeitorias, foi utilizado o valor do CUB-RS para galpão industrial (código GI), disponibilizado pelo SINDUSCON-RS (<https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2026/01/PRECO-S-E-CUSTOS-DA-CONTRUCAO-DEZEMBRO-2025.pdf>). Em seguida, o valor foi multiplicado pela área aproximada das construções.

	PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO
--	--------------------------------------

CUB/RS do mês de DEZEMBRO/2025- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.418,22	-0,20	3,62	3,62
	Normal	R 1-N	3.194,20	0,09	4,48	4,48
	Alto	R 1-A	4.279,74	0,29	4,06	4,06
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.298,59	-0,11	4,07	4,07
	Normal	PP 4-N	3.122,49	0,03	4,24	4,24
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.182,96	-0,13	3,70	3,70
	Normal	R 8-N	2.719,07	0,08	4,05	4,05
	Alto	R 8-A	3.478,79	0,28	4,34	4,34
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.662,84	0,13	4,14	4,14
	Alto	R 16-A	3.552,23	0,07	4,29	4,29
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.762,93	0,05	5,09	5,09
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.494,66	-0,06	4,72	4,72
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.512,36	0,11	4,34	4,34
	Alto	CAL 8-A	4.053,60	0,28	5,21	5,21
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.709,26	-0,01	4,03	4,03
	Alto	CSL 8-A	3.197,32	0,31	5,86	5,86
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.650,49	0,02	4,10	4,10
	Alto	CSL 16-A	4.299,70	0,32	5,81	5,81
GI (Galpão Industrial)		GI	1.340,30	-0,12	2,98	2,98

Fonte: DEE - SindusconRS



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

Os índices aplicáveis ao CUB para diversos tipos de construção podem seguir os seguintes valores comuns na prática de avaliação:

TIPO DE CONSTRUÇÃO	ÍNDICE
Pavimento de uso comum e acesso	0,50
Depósito	0,50
Garagem	0,50
Subsolo	0,50 a 0,75
Áreas descobertas	0,25
Playground (descoberto)	0,25
Mezanino	0,50
Piscinas (concreto armado)	1,00
Edículas	0,60 a 1,00

CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS

Área do salão	400 m ²
Valor médio do m² Galpão Industrial	R\$ 1.340,30
Área Garagem (x0.5)	300m ²
Resultado	R\$ 737.165,00

6.3 DEPRECIACÃO SOBRE O VALOR DAS BENFEITORIAS

Tomando como referência a tabela Ross-Heidecke e considerando a vida útil do imóvel em 60 anos, e as benfeitorias possuem aproximadamente 40 anos, conforme dados do cadastro da prefeitura (acima de 66% da vida útil do bem) e aparentemente necessitam de reparos importantes (coluna “G”), foi aplicado um percentual de depreciação de 78,6 % sobre o custo de reprodução.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2.00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4.00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6.00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8.00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10.00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12.00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14.00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16.00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18.00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20.00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22.00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24.00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26.00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28.00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30.00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32.00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34.00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36.00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38.00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40.00%	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42.00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44.00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46.00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48.00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50.00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52.00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54.00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56.00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58.00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60.00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62.00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64.00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66.00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68.00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70.00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72.00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74.00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76.00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78.00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80.00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82.00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84.00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86.00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88.00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90.00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92.00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94.00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96.00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98.00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100.00%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

A. Novo;	E. Reparos simples;
B. Entre novo e regular;	F. Entre reparos simples e importantes;
C. Regular;	G. Reparos importantes
D. Entre regular e reparos simples;	H. Entre reparos importantes e sem valor.

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Custo de reprodução	R\$ 737.165,30
Depreciação (Tabela Ross – Heidecker)	- 78,60%
Resultado	R\$ 157.753,31



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor terreno	R\$ 560.196,00
Valor benfeitorias	R\$ 157.753,31
Resultado	R\$ 717.949,31
Resultado arredondado	R\$ 715.000,00

Por fim, necessário se faz estabelecer o valor da avaliação dos lotes em que o executado possui fração ideal, para resguardo da parte do coproprietário, diante da impossibilidade de cômoda divisão:

- a) Lote 19 (sem benfeitorias): R\$ 40.014,00 (quarenta mil e quatorze reais).
- b) Lote 6 (com benfeitorias - garagem): R\$ 83.023,00 (oitenta e três mil e vinte e três reais).

Dessa forma, 50% dos imóveis de matrícula 11.319 e 11.332 corresponde a **R\$ 61.518,50 (sessenta e um mil quinhentos e dezoito reais e cinquenta centavos)**.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim, o valor final de avaliação dos imóveis de matrículas nº 11.319, 11.320, 11.321, 11.322, 11.323, 11.324, 11.325, 11.326, 11.327, 11.328, 11.329, 11.330, 11.331, e 11.332, do Registro de Imóveis de Santiago fica estabelecido em **R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)**.

Santiago, 27 de janeiro de 2026.

FILIPPE NUNES DE CASTRO PEREIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal