

## Auto de Reavaliação

Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

Vara Federal de Cachoeira do Sul/RS

Execução Fiscal nº 5001290-03.2017.4.04.7119/RS

Exequente: União - Fazenda Nacional

Executado: Jose Claudio Motta Lima

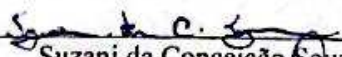
Eu, **Suzani da Conceição Souza**, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, **certifico** que, em cumprimento ao respeitável Mandado Reavaliação nº 710022019519, expedido pela 16ª Vara Federal de Porto Alegre, nos autos da ação acima, que a União/Fazenda Nacional moveu contra o executado, dirigi-me, no dia 15 de abril de 2025, ao endereço do mandado, e, lá estando, **procedi à reavaliação** do bem a seguir descrito:

**Fração ideal de 4ha, dentro da área maior de 174ha2400m<sup>2</sup>, do imóvel de matrícula nº 1993 do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul/RS, descrita no levantamento topográfico anexado no evento 145, OUT2.**

**VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO: RS 190.000,00 (cento e noventa mil reais).**

Posteriormente, **intimei** o executado, Jose Claudio Motta Lima, da presente reavaliação, o qual aceitou a contrafé, firmando o ciente.

Cachoeira do Sul/RS, 19 de maio de 2025

  
Suzani da Conceição Souza  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

  
Jose Claudio Motta Lima  
Representante legal

## AUTO DE REAVALIAÇÃO

### 1. VISITA À FAZENDA<sup>1</sup>

**Fotos 1 e 2:** Início dos trabalhos de vistoria de campo. Estiveram presentes: meu colega de trabalho, o oficial de justiça avaliador Nelson Dorigo e o arrendatário do imóvel, o senhor Dagoberto Egino Milani.



**Fotos 3 e 4:** Sede do imóvel



---

<sup>1</sup> As fotos que integram o presente arquivo seguem anexadas em documento apartado.

# AUTO DE REAVALIAÇÃO

**Fotos 5 e 6:** estrada de chão percorrida para chegar à área a ser reavaliada.



**Fotos 7 e 8:** A estrada de terra paralela às árvores demarca o início dos 4 hectares de terra. A floresta de eucaliptos demarca o final da extensão de terra objeto de análise da presente reavaliação.



# AUTO DE REAVALIAÇÃO

**Fotos 9, 10, 11:** Localização do antigo açude que se rompeu e serve como ponto de referência para identificar os 4 hectares.



**Fotos 12 e 13:** Plantio de soja e arroz.





# AUTO DE REAVALIAÇÃO

## 2. DA REAVALIAÇÃO

No dia 15 de abril de 2025, às 9 horas da manhã, demos início aos trabalhos de reavaliação da propriedade apresentada acima, denominada Fazenda Nossa Senhora do Carmo.

Ao longo da referida vistoria tivemos uma visão global da área a ser reavaliada, constituindo-se de terra baixa, favorável ao plantio de soja e arroz.

Durante a vistoria, verificou-se que a totalidade do terreno foi arrendada pelo Sr. Dagoberto Eginio Milani que vem desenvolvendo, no local, o plantio de soja e arroz. Observou-se, também, que na sede do imóvel, há algumas construções bem antigas e pouco conservadas.

No que se refere, especificamente, à fração ideal de 4 hectares, dentro da área maior de 174ha2400m<sup>2</sup>, indicada no levantamento topográfico elaborado pelo engenheiro agrônomo (anexado no evento 145, OUT2) tem-se que:

- (i) é uma área plana, em forma de retângulo, e de fácil acesso;
- (ii) faz divisa com o terreno da propriedade vizinha;
- (ii) abrange um antigo açude<sup>2</sup>, que se rompeu;
- (iii) é propícia para o cultivo de soja e arroz, assim como a totalidade do terreno.

Essas características foram consideradas para fins de valoração da fração ideal de 4 hectares.

### **Pois bem.**

O valor de um terreno de aproximadamente 4 hectares situado na região do Capané, distrito de Cachoeira do Sul/RS, pode oscilar bastante e vários fatores influenciam o preço, incluindo a localização e acessibilidade do imóvel, o uso do solo (extração de terra, agricultura, mineração), sua qualidade, existência de infraestrutura (sede com galpão de maquinários, dentre outras benfeitorias), a proximidade com rios viabilizando o acesso à irrigação, etc.

Para terras com finalidade agrícola, como cultivo de soja ou arroz, os preços variam de R\$ 20.000 a R\$ 60.000 por hectare na região, conforme a aptidão da terra para cada cultura.

---

<sup>2</sup> Um açude escavado é um reservatório de água construído no solo, por escavação. São comuns em propriedades rurais, onde acumulam água de chuvas ou nascentes.

## AUTO DE REAVALIAÇÃO

Com base nesses números, um terreno de 4 hectares poderia custar entre R\$ 80.000 e R\$ 240.000, dependendo das condições específicas da propriedade e das negociações envolvidas.

Para este processo de reavaliação, o valor da terra foi calculado levando-se em consideração:

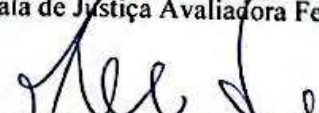
(i) o Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul formulado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA<sup>3</sup> que traz os preços médios para cada tipo de terreno, variando conforme o uso predominante do solo e a localização do imóvel;

(ii) comparativo com imóveis que possuem características similares ao objeto da presente reavaliação e que foram colocados à venda na localidade.

Nesse sentido, o imóvel foi reavaliado, chegando-se ao montante de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Cachoeira do Sul/RS, 19 de maio de 2025

  
Suzani da Conceição Souza  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

  
José Claudio Motta Lima  
Representante legal

<sup>3</sup> Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul – RAMT/RS: [RAMT SRRS 2022.pdf](#)