



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

AUTO DE REAVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5050574-08.2015.4.04.7100/RS

EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ROBERTO ANTONIO PACHECO - ME

EXECUTADO: ROBERTO ANTONIO PACHECO

Eu, Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao mandado expedido nos autos da ação supra, procedi à reavaliação do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

DESCRIÇÃO DO BEM, CONFORME AUTO DE PENHORA:

- A casa de alvenaria sob o nº 457 da Avenida Pátria, com todas suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno que mede 15,16m de frente, à dita Avenida, ao norte, por 18,14m de extensão da frente aos fundos, ao sul, onde mede a mesma largura da frente e entesta com o prédio número 340 da Avenida São Paulo. Matrícula nº 6059 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

SITUAÇÃO DO BEM: em diligência realizada, verifiquei que o imóvel penhorado está situado na esquina da Avenida Pátria com a Avenida São Paulo, região que foi fortemente impactada pelas inundações ocorridas no ano de 2024. A casa de alvenaria de nº 457 foi atingida pelo evento e está em péssimo estado de conservação (danos no piso, na instalação elétrica e hidráulica, nas paredes, aberturas e telhado), possuindo elevado custo para recuperação. Assim, considerou-se para fins da reavaliação tão somente o terreno do imóvel (metragem constante na Certidão de Cadastro do Imóvel da Prefeitura de Porto Alegre, anexa).

AVALIAÇÃO: para obtenção do valor, foram consideradas as características do imóvel (localização, tipo e estado de conservação aparente) e a pesquisa realizada junto a sites especializados, com relação as ofertas de imóveis com essas características na região.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-geraldo-porto-alegre-rs-483m2-id-2639869590/?source=ranking%2Ccp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-geraldo-bairros-porto-alegre-307m2-venda-R\$450000-id-2806744269/?source=ranking%2Ccp	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-geraldo-porto-alegre-rs-316m2-id-2818509218/?source=ranking%2Ccp/
BAIRRO ENDEREÇO	Avenida Pátria, São Geraldo, Porto Alegre - RS.	Rua Buarque de Macedo - São Geraldo, Porto Alegre - RS	Avenida Maranhão, São Geraldo, Porto Alegre-RS
ÁREA	483 m ²	307 m ²	316 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 639.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 560.000,00
VALOR POR M ²	R\$ 1.322,00	R\$ 1.465,00	R\$ 1.772,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS


	VALOR DO M ²
	R\$ 1.322,00
	R\$ 1.465,00
	R\$ 1.772,00
TOTAL	R\$ 4.559,00
÷ 3 = Média	R\$ 1.519,00
- 6% (regateio)	R\$ 1.428,00/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA terreno	273 m ²
Valor do m ²	R\$ 1.428,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 389.844,00
VALOR COM ARREDONDAMENTO	R\$ 390.000,00

TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

Porto Alegre, 07 de julho de 2025.


Fábio Provensi
Oficial de Justiça Avaliador





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

OUTRAS REFERÊNCIAS

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-geraldo-porto-alegre-rs-200m2-id-2508651325/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-geraldo-porto-alegre-rs-287m2-id-2804662641/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-geraldo-porto-alegre-rs-570m2-id-2754849535/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-sao-geraldo-porto-alegre-rs-155m2-id-2814021686/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-sao-geraldo-porto-alegre-rs-296m2-id-2593412425/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-infraestrutura-internet-sao-geraldo-porto-alegre-rs-265m2-id-2621216159/?source=ranking%2Crp>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-geraldo-bairros-porto-alegre-240m2-venda-R\\$389000-id-2726206538/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-geraldo-bairros-porto-alegre-240m2-venda-R$389000-id-2726206538/?source=ranking%2Crp)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-geraldo-bairros-porto-alegre-com-garagem-550m2-venda-R\\$550000-id-2522413237/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-geraldo-bairros-porto-alegre-com-garagem-550m2-venda-R$550000-id-2522413237/?source=ranking%2Crp)