

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

16ª Vara Federal de Porto Alegre

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5043646-80.2011.4.04.7100/RS

MANDADO Nº 710020568609

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: MARPA E CASTRO CONSULTORES ASSOCIADOS LTDA S/C

EXECUTADO: SATNIT DO BRASIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA - ME

EXECUTADO: FREITAS E CASTRO CONSULTORES ASSOCIADOS LTDA - ME

EXECUTADO: MONTENEGRO PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S/A

EXECUTADO: ZOE DOMINGUES DE FREITAS E CASTRO

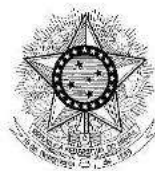
EXECUTADO: MARCELO DOMINGUES DE FREITAS E CASTRO

Laudo de reavaliação de imóveis

No dia 15/10/2024, em cumprimento ao mandado em epígrafe, procedi à REAVALIAÇÃO dos seguintes imóveis:

IMÓVEL 01 – MATRÍCULA 96.878

PORTO ALEGRE, 04 de junho de 1990	1	96.878
Imóvel: O 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Chaves e Almeida, à rua da Conceição nº 195, com frente para as ruas da Conceição e Comendador Manoel Pereira, com a área útil de 479mq05 e a área bruta de 520mq47, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,126191 (0,126191) no terreno bem como nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno onde assenta a construção mede 28m70 de frente à rua da Conceição, a leste, por 18m04 de extensão da frente ao fundo, ao oeste, onde limita com o prédio da Cia. Geral de Acessórios e ao Sul com a rua Comendador Manoel Pereira, - ao norte com o depósito nº 165 da rua da Conceição. Bairro: Centro. Quarteirão: ruas da Conceição, Comendador Manoel Pereira, Coronel Vicente e avenida Júlio de Castilhos. - PROPRIETÁRIO: S/A MOINHOS RIO GRANDENSE, com sede nesta Capital. - ORIGEM: 3-PF fls 62 nº 156.330 datada de 17/10/1975. - O escr. autorizado.		



JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

IMÓVEL 02 – MATRÍCULA 107.155

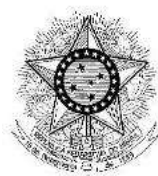
10	M		PORTO ALEGRE, 05 de abril de 1993	1	107.155
----	---	--	-----------------------------------	---	---------

Imóvel: O 6º andar ou 7º pavimento do Edifício Chaves e Almeida, à rua Conceição nº 195, de esquina, com a área útil de 479,05mq, área bruta de 520,47mq, correspondendo-lhe a fração de 0,126191 no condomínio e no terreno onde assenta a construção do edifício, o qual mede 28,70m de frente a rua Conceição, a leste, por 18,04m de extensão da frente ao fundo, ao oeste, onde limita com o prédio da Cia. Geral de Acessórios, ao sul com a rua Comendador Manoel Pereira, e ao norte, com o depósito nº 165 da rua Conceição.- Bairro: Centro.- Quarteirão: ruas da Conceição, Comendador Manoel Pereira, Coronel Vicente a avenida Julio de Castilhos.-
Proprietário: S/A Moinhos Riograndense, com sede nesta Capital.-
Origem: 3-FE fls. 101 nº 153:313, datada de 30.06.1975.-
URE=0,50.-
O escr. autorizado. N. N.

IMÓVEL 03 – MATRÍCULA 107.156

10	M		PORTO ALEGRE, 05 de abril de 1993	1	107.156
----	---	--	-----------------------------------	---	---------

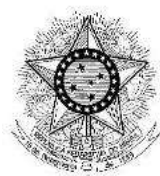
Imóvel: O 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Chaves e Almeida, à rua Conceição nº 195, de esquina, com a área útil de 479,05mq, área bruta de 520,47mq, correspondendo-lhe a fração de 0,126191 no condomínio e no terreno onde assenta a construção do edifício, o qual mede 28,70m de frente a rua Conceição, a leste, por 18,04m de extensão da frente ao fundo, ao oeste, onde limita com o prédio da Cia. Geral de Acessórios, ao sul com a rua Comendador Manoel Pereira, e ao norte, com o depósito nº 165 da rua Conceição.- Bairro: Centro.- Quarteirão: ruas da Conceição, Comendador Manoel Pereira, Coronel Vicente a avenida Julio de Castilhos.-
Proprietário: S/A Moinhos Riograndense, com sede nesta Capital.-
Origem: 3-FE fls. 101 nº 153.314, datada de 30.06.1975.-



JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

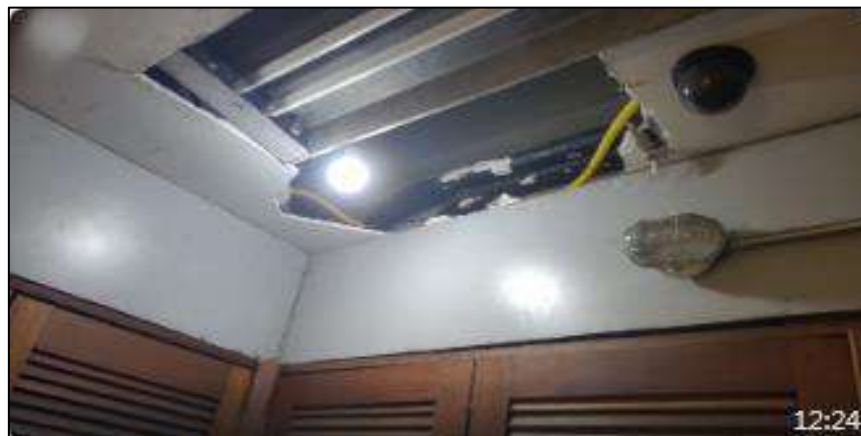
Ocupação e estado de conservação dos imóveis:

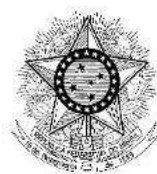
O imóvel 01 está ocupado pelo Dr. Marcelo Domingues de Freitas e Castro e os imóveis 02 e 03 (matrículas 107.155 e 107.156) estão desocupados, conforme fotos. A diligência de vistoria dos imóveis ocorreu no dia 08-10, às 12 horas, ocasião em que fui recebido pelo Dr. Marcelo Domingues de Freitas e Castro, que mantém o seu escritório de advocacia no imóvel 01, o qual se encontra em excelente estado, por ter sido reformado. Com relação aos outros dois imóveis, (02 e 03) estão em mau estado de conservação, necessitando de reformas.



JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

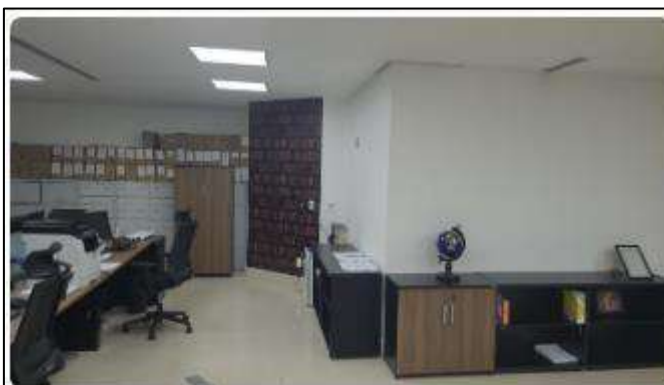
Entrada do condomínio e áreas comuns





JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

Imóveis



96878 sala 01

12:15



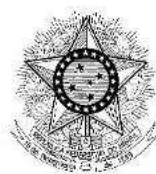
96878 sala 02

12:16



96878 sala3

12:17



JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul



Matr. 107155

12:30



Matr. 107155

12:29



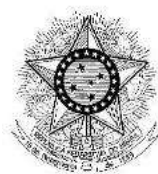
Matr. 156

12:33



107 156 matr.

12:33

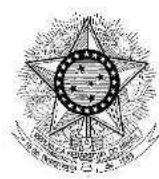


JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do imóvel - O valor foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de imóveis similares pela internet, em imobiliárias de Porto Alegre - RS, nas imediações do imóvel avaliado:

	imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-centro-historico-porto-alegre-rs-400m2-id-2738669256/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-historico-porto-alegre-rs-397m2-id-2701486481/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-historico-porto-alegre-rs-499m2-id-2714716402/
ENDEREÇO	Av. Julio de Castilhos, 51	Av. Alberto Bins, 658	Praça Osvaldo Cruz, 15
BAIRRO	Centro Histórico	Centro Histórico	Centro Histórico
ÁREA	400 m ²	397 m ²	499m ²
VALOR ANUNCIADO	1.000.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 1.272.000,00
VALOR POR M²	R\$ 2.500,00	R\$ 1.637,00	R\$ 2.549,00



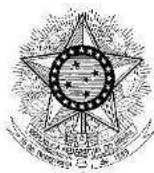
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 2.500,00
	R\$ 1.637,00
	R\$ 2.549,00
TOTAL	R\$ 6.686,00
÷ 3 = Média	R\$ 2.228,00

CÁLCULO do valor dos imóveis – possuem a mesma metragem

ÁREA	479,05m²
Valor do m²	R\$ 2.228,00
Resultado	R\$ 1.067.000,00 (valor arredondado)
Valor dos imóveis com margem de negociação de 15%	R\$ 907.000,00 (valor arredondado)



JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

AVALIAÇÃO dos imóveis: Os imóveis fazem parte do Condomínio Ed. Chaves de Almeida, cujas áreas comuns não estão em boas condições de conservação, motivo pelo qual o valor obtido foi de R\$ 907.000,00, tendo sido aplicado o percentual de 15% como margem de negociação, 5% superior ao comumente praticado no mercado. Os imóveis identificados pelas **matrículas 107.155 e 107.156 (02 e 03 deste laudo)**, como já observado, estão em mau estado de conservação, necessitando de reformas, **motivo pelo qual acrescento mais 10% como fator de depreciação, avaliando cada um em R\$ 816.300,00.** O imóvel **matrícula 96.878** está em excelente estado de conservação, o que o diferencia dos outros dois, agregando valor. Sendo assim, acrescento o percentual de 30% como fator de valorização, **avaliando este imóvel em R\$ 1.180.000,00 (valor arredondado).**

Lauda elaborado por mim, Volmir Pasetti/Oficial de Justiça Avaliador Federal – Central de Mandados de Porto Alegre - RS