



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
CENTRAL DE MANDADOS - NOVO HAMBURGO
Rua Bayard de Toledo Mércio, 220, Canudos, Novo Hamburgo, Telefone: (51)3584-3000

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004456-21.2022.4.04.7102/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: NOVOCOIRO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COUROS LTDA

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Aos 06/04/2026, dirigi-me à Rua Jaú, 248, Pátria Nova, Novo Hamburgo/RS, onde procedi à REAVALIAÇÃO do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			FLS.	MATRÍCULA
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS				
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL				
Novo Hamburgo, 07 de maio		de 198 2	1	28.161

IMÓVEL: Uma edificação de alvenaria, própria para curtume, sob - nºs 248, 256 e 318 da rua Jaú e o respectivo terreno situado no Bairro Pátria Nova, medindo 96 metros de frente ao sul para a -- rua Jaú, 96 metros nos fundos ao norte, confrontando com imóvel de Emilio Heldt, 44,83 metros ao leste com dito de Alfredo Sch--neider & Cia., e 44,58 metros ao oeste com imóvel de Alvaro Sch--neider.

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

INFORMAÇÕES DO LOTE			
Área Real:	4339.00	Área APP:	
Área DPD:		Área Uso Rural:	
Área Construída:	3624.26	Medida Testada:	96.00
Logradouro Principal:			JAHU
Patrimônio	PARTICULAR	Nível do Lote:	ABAIXO DA RUA
Proteção:	NENHUM	Declividade:	DECLIVE LEVE
Dados dos Imóveis			
DIC			5228
Inscrição Cadastral			04.047.00581.001
Uso			INDUSTRIAL
Imunidade/Isenção			
Endereço			JAHU, 248
Bairro			PÁTRIA NOVA



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
CENTRAL DE MANDADOS - NOVO HAMBURGO
Rua Bayard de Toledo Mércio, 220, Canudos, Novo Hamburgo, Telefone: (51)3584-3000
Edificações

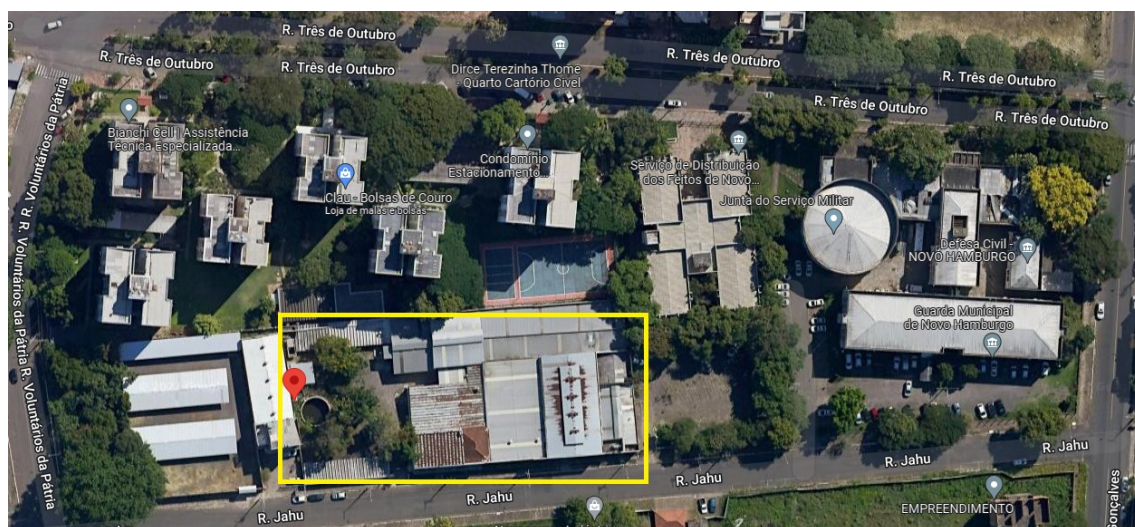
Edificação	4	Edificação	200	Edificação	202
Área Unidade	58.20	Área Unidade	3564.21	Área Unidade	1.85
Área Levantada Ant.		Área Levantada Ant.		Área Levantada Ant.	
Habite-se	SEM HABITE-SE	Habite-se	SEM HABITE-SE	Habite-se	SEM HABITE-SE
Material	ALVENARIA	Material	ALVENARIA	Material	ALVENARIA
Padrão	TELHEIRO	Padrão	SIMPLES	Padrão	SIMPLES
Número Pavimentos	1	Número Pavimentos	2	Número Pavimentos	1
Número Subsolos		Número Subsolos	0	Número Subsolos	0
Pavimento Acesso	1	Pavimento Acesso	1	Pavimento Acesso	1
Ano Construção	1997	Ano Construção	2020	Ano Construção	2020
Ano Lotação	2001	Ano Lotação	2020	Ano Lotação	
Ano Habite-se		Ano Habite-se		Ano Habite-se	

LOCALIZAÇÃO





Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
CENTRAL DE MANDADOS - NOVO HAMBURGO
 Rua Bayard de Toledo Mércio, 220, Canudos, Novo Hamburgo, Telefone: (51)3584-3000



Google Maps

DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO – VALOR DO TERRENO

AMOSTRAGEM: imóveis anunciados nas imediações.

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fotos			
Anúncios	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-patria-nova-bairros-novo-hamburgo-216m2-venda-RS319000-id-2728738321/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-patria-nova-bairros-novo-hamburgo-990m2-venda-RS1650000-id-2809417732/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-patria-nova-bairros-novo-hamburgo-170m2-venda-RS335000-id-2766701818/
Bairro	Pátia Nova	Pátia Nova	Pátia Nova
Área	216 m²	990 m²	170 m²
Valor Anunciado	R\$319.000,00	R\$1.650.000,00	R\$335.000,00
Valor por m²	R\$ 1.477,00*	R\$ 1.667,00*	R\$ 1.971,00*

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m²
	R\$1.477,00
	R\$1.667,00
	R\$1.971,00



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
CENTRAL DE MANDADOS - NOVO HAMBURGO
 Rua Bayard de Toledo Mércio, 220, Canudos, Novo Hamburgo, Telefone: (51)3584-3000

TOTAL	R\$5.115,00
÷ 3 = Média	R\$1.705,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área	4.339 m ²
Valor do m ²	R\$1.705,00/m ² *
VALOR DO TERRENO	R\$7.400.000,00*

*com arredondamento permitido

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – VALOR DAS BENFEITORIAS

A determinação do valor das edificações se dá pelo estabelecimento do custo de uma construção nova, tendo por referência o Custo unitário básico de construção - CUB, e a aplicação, em cima do valor encontrado, de um fator de depreciação, de acordo com a tabela de Ross-Heidecke.

- 1) **Edificação nº 4) Prédio de Reparos simples - Classificação Tabela Ross-Heidecke: “E” - Área 58,20 m²; Sem habite-se; Material: Alvenaria; Padrão: telheiro; Número Pavimento: 1; Ano Construção: 1997;**

CUB RS - GI em 04/26*	R\$ 1.341,34
Idade do imóvel	29 anos (41,43% da vida útil consumida)
Estado de conservação	E (reparos simples)
Fator de depreciação (f)	- 41,00%
Preço do m² depreciado (CUB * f)	~R\$ 791,39
Área total do imóvel objeto de avaliação	58,20 m ²
Regateio (-10%)	-
AVALIAÇÃO	~ R\$ 46.058,90

- 2) **Edificação nº 200) Prédio entre regular e reparos simples – Classificação Tabela Ross-Heidecke: “D” – Área: 3.564,21 m², Sem habite-se; Material: Alvenaria; Padrão Simples; Número Pavimento: 2; Ano Construção 2020;**

CUB RS GI em 04/26*	R\$ 1.341,34
Idade do imóvel	06 anos (8,57% da vida útil consumida)
Estado de conservação	D (Entre regular e reparos simples)
Fator de depreciação (f)	-12,10%
Preço do m² depreciado (CUB * f)	~R\$ 1.179,04
Área total do imóvel objeto de avaliação	3.624,26 m ²
Regateio (-5%)	-
AVALIAÇÃO	~ R\$ 4.273.147,51

- 3) **Edificação nº 202) Prédio entre regular e reparos simples – Classificação Tabela Ross-Heidecke: “D” – Área: 1.85 m²; Sem habite-se; Material: Alvenaria; Padrão Simples; Número Pavimentos: 1; Ano Construção: 2020**



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
CENTRAL DE MANDADOS - NOVO HAMBURGO

Rua Bayard de Toledo Mércio, 220, Canudos, Novo Hamburgo, Telefone: (51)3584-3000

CUB RS GI em 04/26*	R\$ 1.341,34
Idade do imóvel	06 anos (8,57% da vida útil consumida)
Estado de conservação	D (Entre regular e reparos simples)
Fator de depreciação (f)	-12,10%
Preço do m² depreciado (CUB * f)	~R\$ 1.179,04
Área total do imóvel objeto de avaliação	1.85 m²
Regateio (-5%)	-
AVALIAÇÃO	~ R\$ 2.181,22

- CUB obtido no site <https://sinduscon-rs.com.br/cub-rs/> - mês referência 04/2026. O parâmetro GI refere-se a imóvel tipo Galpão Industrial – Vida útil 70anos, segundo o *Bureau of Internal Revenue* de praxe utilizado.

Valor Total das Edificações: R\$ 46.058,90 (1) + R\$ 4.273.147,51 (2) + R\$ 2.181,22 (3) = R\$ **4.321.388,00** (quatro milhões e trezentos e vinte e um mil e trezentos e oitenta e oito reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO: R\$7.400.000,00

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA: R\$4.321.388,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$7.400.000,00 + R\$4.321.388,00 = R\$11.721.388,00 (onze milhões, setecentos e vinte e um mil, trezentos e oitenta e oito reais).

E para constar lavrei o presente laudo que segue devidamente assinado.

Josecarlo da S. Machado
Oficial de Justiça Avaliador Federal