



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

4ª Vara Federal de Santa Maria/RS

Execução Fiscal nº 5010960-15.2023.4.04.7100/RS

Exequente: União – Fazenda Nacional

Executado: Maurício Lindenmeyer Barbieri (672.346.310-20)

Mandado: 710022238607

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos quatro dias do mês de junho de 2025, após realizar externamente a vistoria ao prédio situado à R. São Manoel, 1970, Bairro Santana, Porto Alegre, procedi à PENHORA e AVALIAÇÃO do apartamento 406 do Ed. Maracaibo, com área privativa de 85,4162m² e área real total de 105,4088m², imóvel matriculado sob nº 66.209 do Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre/RS. Para a avaliação, efetuei pesquisa de dados de mercado de apartamentos na mesma rua e em ruas próximas, conforme segue:



Vistas do Ed. Maracaibo, onde está localizado o apartamento nº 406, de matrícula nº 66.209 do R.I. da 2ª Zona de P. Alegre/RS

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto, com o uso da estatística clássica, a partir da amostra de ofertas de imóveis similares no mesmo bairro, sendo que os quatro primeiros dados se referem a apartamentos de cobertura.

Amostra:

Dado	Endereço	Preço de oferta	Área (m2)	Valor por m2
1	R. Vicente da Fontoura, 1179	R\$ 460.000,00	95,00	R\$ 4.842,11
2	R. Leopoldo Bier, 591	R\$ 490.000,00	80,00	R\$ 6.125,00
3	R. Vead7or Porto, 368	R\$ 480.000,00	84,00	R\$ 5.714,29
4	R. Leopoldo Bier, 591	R\$ 480.000,00	79,00	R\$ 6.075,95
5	R. São Manoel, 1587	R\$ 600.000,00	93,00	R\$ 6.451,61
6	R. São Manoel, 2061	R\$ 636.000,00	71,00	R\$ 8.957,75
7	R. São Manoel, 1584	R\$ 530.000,00	68,00	R\$ 7.794,12
8	R. São Manoel, 1573	R\$ 575.000,00	88,00	R\$ 6.534,09
9	R. São Manoel, 1340	R\$ 365.000,00	90,00	R\$ 4.055,56



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

4ª Vara Federal de Santa Maria/RS

Execução Fiscal nº 5010960-15.2023.4.04.7100/RS

Exequente: União – Fazenda Nacional

Executado: Maurício Lindenmeyer Barbieri (672.346.310-20)

Mandado: 710022238607

Valor do m2 calculado pela média	R\$ R\$ 6.283,38/m2
Valor por m2 x área (85,4162m2)	R\$ R\$ 536.702,86
Abatimento da corretagem / regateio (menos 10%)	R\$ 53.670,29
Valor Calculado	R\$ 483.032,57
Abatimento relativo ao box dos elementos da amostra	R\$ 45.000,00
Valor do apartamento 406	R\$ 438.032,57

Fonte dos Dados:

Dado 1: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-95m2-venda-RS460000-id-2806354922/?source=ranking%2Crp>

Dado 2: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-1-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-80m2-venda-RS490000-id-2793975915/?source=ranking%2Crp>

Dado 3: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-84m2-venda-RS480000-id-2806221750/?source=ranking%2Crp>

Dado 4: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-79m2-venda-RS480000-id-2745010311/?source=ranking%2Crp>

Dado 5: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-93m2-venda-RS600000-id-2752936003/?source=ranking%2Crp>

Dado 6: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-71m2-venda-RS636000-id-2748209531/?source=ranking%2Crp>

Dado 7: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-68m2-venda-RS530000-id-2747248679/?source=ranking%2Crp>

Dado 8: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-88m2-venda-RS575000-id-2740719994/?source=ranking%2Crp>

Dado 9: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-bairros-porto-alegre-90m2-venda-RS365000-id-2791611447/?source=ranking%2Crp>

Valor do Imóvel: O valor do bem penhorado foi estabelecido pelo método comparativo direto, contemplando imóveis similares e na mesma região do avaliando. Em razão de todos os dados da amostra conterem box de estacionamento, foi deduzido o valor de R\$ 45.000,00 do valor médio calculado, uma vez que o imóvel penhorado não possui espaço de estacionamento. Foi ainda deduzido do valor médio o chamado “fator oferta”, ora atribuído em menos 10%, tendo em vista que todos os elementos amostrais se referem a ofertas, que embutem o valor da corretagem, em geral de 6%, e uma parcela a título do chamado “regateio”, típico das negociações de imóveis, seja pelo simples abatimento, seja pelas condições de pagamento ou aceitação de outro bem no negócio. Este fator se justifica, ainda, para não haver duplicidade nos custos de venda, uma vez que, no caso dos leilões, os honorários de leiloeiro são adicionados ao valor de arrematação.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

4ª Vara Federal de Santa Maria/RS

Execução Fiscal nº 5010960-15.2023.4.04.7100/RS

Exequente: União – Fazenda Nacional

Executado: Maurício Lindenmeyer Barbieri (672.346.310-20)

Mandado: 710022238607

Assim, atribuímos ao imóvel penhorado o valor que segue:

Valor do imóvel penhorado: R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais).



Documento assinado digitalmente

GERALDO DA ROCHA OZIO

Data: 06/06/2025 19:06:28-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Geraldo da Rocha Ozio
Oficial de Justiça Avaliador Federal