



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**PROCESSO Nº 5000246-43.2017.4.04.7120/RS**

**EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL**

**EXECUTADO: ANTONIO PAULO ISIDORO DOMINGUES (ESPOLIO)**

## **AUTO DE AVALIAÇÃO**

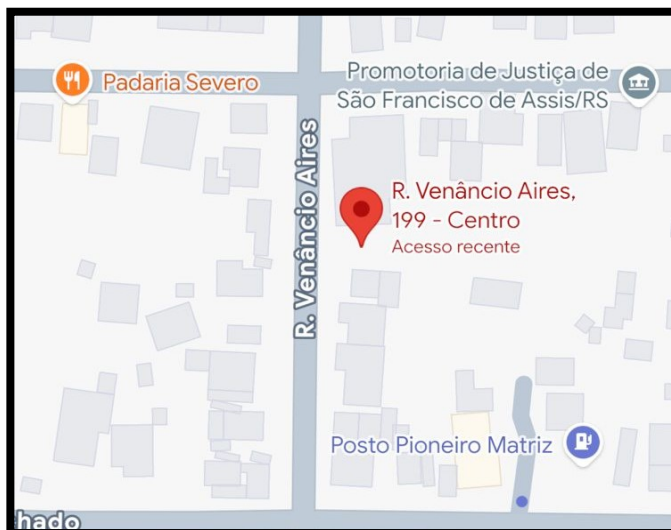
### **1. DILIGÊNCIAS**

Para a avaliação do imóvel de matrícula nº 11.060 do Registro de Imóveis de São Francisco de Assis, nos termos do mandado nº 710022327635, foram realizadas as seguintes diligências:

- vistoria do imóvel;
- levantamento fotográfico.
- verificação das imagens de satélite via Google;
- pesquisa comparativa de dados de mercado, por meio de anúncios publicados na rede mundial de computadores.

### **2. REGIÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está localizado no bairro Centro, em uma região de característica predominantemente residencial, ausentes pontos de interesse (escolas, supermercados, farmácias, etc) como demonstra a seguinte imagem, obtida por meio das funcionalidades do Google Maps:





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Na matrícula nº 11.060 do Registro de Imóveis de São Francisco de Assis, consta a seguinte descrição:

**matrícula** **IMÓVEL** UM TERRENO URBANO, com a área de 744,00m<sup>2</sup>, localizado à Rua Venâncio Aires, lado ímpar, Quadra 026, Setor NO, Lote 350, distando 30,00m da esquina mais próxima que é a Rua Floriano Peixoto, com as seguintes medidas e confrontações: NORTE mede 29,18m e limita-se com terreno de propriedade de Dorvalino S. Bordinhão, Luiz Carlos Bordinhão e José Quevedo Nunes; SUL mede 29,18m e limita-se com terreno pertencente a Eva dos Santos Cortez; LESTE mede 25,60m e limita-se com terreno de propriedade de José Luiz Auzani Uberti; OESTE mede 25,40m e limita-se com a Rua Venâncio Aires, onde faz frente. Esta situado no quarteirão formado pelas ruas: Venâncio Aires, Floriano Peixoto, Pinheiro Rocha e Gabriel Machado; Contendo "UMA CASA DE MADEIRA", com a área de 47,40m<sup>2</sup>, ou seja, 7,90m de frente por 6,00m de frente a fundos, construído sob nº 213 da Rua Venâncio Aires.

Primeiramente consigno que há divergência entre o nº da residência constante na matrícula do imóvel e o encontrado local, visto que está localizado no nº 199 da Rua Venâncio Aires.

Durante a vistoria, foi possível observar no imóvel uma casa de madeira sobre o terreno. Trata-se de uma residência em péssimo estado de conservação, atualmente inservível para moradia, que não será objeto de avaliação em razão de sua ínfima interferência no valor do imóvel.

Atrás da residência de madeira, há uma construção de alvenaria de aproximadamente 40m<sup>2</sup>, de baixo padrão de acabamento, que necessita de reparos simples e importantes.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**4. IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH)**



**5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**







**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**







**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**







**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**







**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**6. COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO, CUSTO DE REPRODUÇÃO E DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Considerando que as particularidades do bem prejudicaram a comparação direta de dados de mercado, a avaliação do imóvel foi realizada por meio de elementos do método evolutivo: primeiro, foi fixado o valor do terreno, a partir da comparação de dados de mercado, conforme anúncios publicados na rede mundial de computadores, que descrevem terrenos semelhantes ao do imóvel; em seguida, adotando o CUB-RS como referência, foi estimado o custo de reprodução das benfeitorias; depois, utilizando a tabela Ross-Heidecke (que estabelece percentuais de depreciação conforme a idade do bem e o seu estado de conservação), o valor das benfeitorias foi ajustado de acordo com as suas características; por fim, foi calculada a soma entre o valor do terreno e o valor das construções. O cálculo foi feito conforme o seguinte demonstrativo:

**6.1 - COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO**

**ANÚNCIO DO IMÓVEL 1**

Link de acesso : <https://www.vanessasudati.com.br/imovel/2071064/terreno-venda-sao-francisco-de-assis-rs-centro>

**Área:** 272 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 130.000,00

**Ajuste (esquina): -15%**





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**ANÚNCIO DO IMÓVEL 2**

**Link de acesso:** <https://www.vanessasudati.com.br/imovel/2089464/terreno-venda-sao-francisco-de-assis-rs-centro>

**Área:** 264 m<sup>2</sup>

**Valor anunciado** R\$ 60.000



**ANÚNCIO DO IMÓVEL 3**

**Link de acesso:** <https://www.vanessasudati.com.br/imovel/3489273/terreno-venda-sao-francisco-de-assis-rs-centro>

**Área anunciada :** 450 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 75.000,00

**Ajuste (localização):** +10%







**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**VALOR MÉDIO DO M²**

|                                           | <b>Valor por m²</b> |
|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>Imóvel 1</b>                           | R\$ 406,25          |
| <b>Imóvel 2</b>                           | R\$ 227,27          |
| <b>Imóvel 3</b>                           | R\$ 183,33          |
| <b>Total</b>                              | <b>RS 816,85</b>    |
| <b>Média (÷ 3)</b>                        | <b>R\$ 272,28</b>   |
| <b>Desconto usual de negociação (10%)</b> | <b>R\$ 245,05</b>   |

**VALOR DO TERRENO**

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Área do imóvel</b>    | 744 m²                |
| <b>Valor médio do m²</b> | R\$ 245,05            |
| <b>Resultado</b>         | <b>R\$ 182.317,20</b> |

**7. CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Para apurar o custo de reprodução das benfeitorias, foi utilizado o valor do CUB-RS para galpão industrial (código GI), disponibilizado pelo SINDUSCON-RS (<https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2025/05/PRECO-S-E-CUSTOS-DA-CONTRUCAO-ABRIL-2025.pdf>). Em seguida, o valor foi multiplicado pela área aproximada das construções.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**CUB/RS do mês de ABRIL/2025- NBR 12.721- Versão 2006**

| PROJETOS                          | Padrão de acabamento | Código   | Custo R\$/m² | Variação % |       |          |
|-----------------------------------|----------------------|----------|--------------|------------|-------|----------|
|                                   |                      |          |              | Mensal     | Anual | 12 meses |
| RESIDENCIAIS                      |                      |          |              |            |       |          |
| R - 1 (Residência Unifamiliar)    | Baixo                | R 1-B    | 2.344,88     | 0,57       | 0,48  | 6,59     |
|                                   | Normal               | R 1-N    | 3.073,13     | 0,44       | 0,52  | 8,19     |
|                                   | Alto                 | R 1-A    | 4.128,23     | 0,38       | 0,38  | 8,42     |
| PP (Prédio Popular)               | Baixo                | PP 4-B   | 2.219,88     | 0,67       | 0,51  | 7,21     |
|                                   | Normal               | PP 4-N   | 3.010,20     | 0,44       | 0,49  | 8,31     |
| R - 8 (Residência Multifamiliar)  | Baixo                | R 8-B    | 2.111,98     | 0,61       | 0,33  | 7,25     |
|                                   | Normal               | R 8-N    | 2.622,90     | 0,45       | 0,37  | 8,49     |
|                                   | Alto                 | R 8-A    | 3.351,79     | 0,47       | 0,53  | 9,24     |
| R - 16 (Residência Multifamiliar) | Normal               | R 16-N   | 2.566,05     | 0,45       | 0,36  | 8,50     |
|                                   | Alto                 | R 16-A   | 3.425,50     | 0,46       | 0,57  | 9,31     |
| PIS (Projeto de Interesse Social) |                      | PIS      | 1.688,74     | 0,56       | 0,67  | 6,98     |
| RPQ1 (Residência Popular)         |                      | RP1Q     | 2.383,50     | 0,19       | 0,05  | 5,93     |
| COMERCIAIS                        |                      |          |              |            |       |          |
| CAL- 8 (Comercial Andar Livres)   | Normal               | CAL 8-N  | 3.389,61     | 0,50       | 0,69  | 9,22     |
|                                   | Alto                 | CAL 8-A  | 3.894,98     | 0,59       | 1,09  | 10,50    |
| CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)  | Normal               | CSL 8-N  | 2.616,70     | 0,51       | 0,48  | 8,41     |
|                                   | Alto                 | CSL 8-A  | 3.058,40     | 0,74       | 1,26  | 10,19    |
| CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas) | Normal               | CSL 16-N | 3.525,88     | 0,54       | 0,54  | 8,68     |
|                                   | Alto                 | CSL 16-A | 4.114,85     | 0,75       | 1,26  | 10,33    |
| GI (Galpão Industrial)            |                      | GI       | 1.299,36     | 0,16       | -0,17 | 5,84     |

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

**CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS**

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Área da casa alvenaria</b> | 40 m²                |
| <b>Valor médio</b>            | R\$ 2.344,88         |
| <b>Resultado</b>              | <b>R\$ 93.795,20</b> |

**7.1 DEPRECIAÇÃO SOBRE O VALOR DAS BENFEITORIAS**

Tomando como referência a tabela Ross-Heidecke e considerando que as benfeitorias possuem pelo menos 30 anos, e uma vida útil provável de 60 anos, (50% da vida útil do bem) e aparentemente necessitam de reparos simples e importantes (coluna “F”), foi aplicado um percentual de depreciação de 58,20 % sobre o custo de reprodução.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**Tabela de Ross-Heidecke**

| IDADE EM<br>% DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                       | A                     | B     | C     | D     | E     | F     | G     | H     |
| 2.00%                 | 1,02                  | 1,05  | 3,51  | 9,03  | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4.00%                 | 2,08                  | 2,11  | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6.00%                 | 3,18                  | 3,21  | 5,62  | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8.00%                 | 4,32                  | 4,35  | 6,73  | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10.00%                | 5,50                  | 5,53  | 7,88  | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12.00%                | 6,72                  | 6,75  | 9,07  | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14.00%                | 7,98                  | 8,01  | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16.00%                | 9,28                  | 9,31  | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18.00%                | 10,60                 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20.00%                | 12,00                 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22.00%                | 13,40                 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24.00%                | 14,90                 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26.00%                | 16,40                 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28.00%                | 17,90                 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30.00%                | 19,50                 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32.00%                | 21,10                 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34.00%                | 22,80                 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36.00%                | 24,50                 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38.00%                | 26,20                 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40.00%                | 28,80                 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42.00%                | 29,90                 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44.00%                | 31,70                 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46.00%                | 33,60                 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48.00%                | 35,60                 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50.00%                | 37,50                 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52.00%                | 39,50                 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54.00%                | 41,60                 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56.00%                | 43,70                 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |

| IDADE EM<br>% DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |        |       |        |        |       |       |       |
|-----------------------|-----------------------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
|                       | A                     | B      | C     | D      | E      | F     | G     | H     |
| 58.00%                | 45,80                 | 45,80  | 47,20 | 50,20  | 55,60  | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60.00%                | 48,80                 | 48,80  | 49,30 | 52,20  | 57,40  | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62.00%                | 50,20                 | 50,20  | 51,50 | 54,20  | 59,20  | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64.00%                | 52,50                 | 52,50  | 53,70 | 56,30  | 61,10  | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66.00%                | 54,80                 | 54,80  | 55,90 | 58,40  | 69,00  | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68.00%                | 57,10                 | 57,10  | 58,20 | 60,60  | 64,90  | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70.00%                | 59,50                 | 59,50  | 60,50 | 62,80  | 66,80  | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72.00%                | 62,20                 | 62,20  | 62,90 | 65,00  | 68,80  | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74.00%                | 64,40                 | 64,40  | 65,30 | 67,30  | 70,80  | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 76.00%                | 66,90                 | 66,90  | 67,70 | 69,60  | 72,90  | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 78.00%                | 69,40                 | 69,40  | 72,20 | 71,90  | 74,90  | 89,60 | 85,50 | 92,40 |
| 80.00%                | 72,00                 | 72,00  | 72,70 | 74,30  | 77,10  | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 82.00%                | 74,60                 | 74,60  | 75,30 | 76,70  | 79,20  | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 84.00%                | 77,30                 | 77,30  | 77,80 | 79,10  | 81,40  | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 86.00%                | 80,00                 | 80,00  | 80,50 | 81,60  | 83,60  | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 88.00%                | 82,70                 | 82,70  | 83,20 | 84,10  | 85,80  | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 90.00%                | 85,50                 | 85,50  | 85,90 | 86,70  | 88,10  | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 92.00%                | 88,30                 | 88,30  | 88,60 | 89,30  | 90,40  | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 94.00%                | 91,20                 | 91,20  | 91,40 | 91,90  | 92,80  | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 96.00%                | 94,10                 | 94,10  | 94,20 | 94,60  | 95,10  | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 98.00%                | 97,00                 | 97,00  | 97,10 | 97,30  | 97,60  | 98,00 | 98,00 | 99,80 |
| 100.00%               | 100,00                | 100,00 | 100,0 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| IDADE EM %<br>DE VIDA | A                     | B      | C     | D      | E      | F     | G     | H     |

|                                     |                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| A. Novo;                            | E. Reparos simples;                       |
| B. Entre novo e regular;            | F. Entre reparos simples e importantes;   |
| C. Regular;                         | G. Reparos importantes                    |
| D. Entre regular e reparos simples; | H. Entre reparos importantes e sem valor. |

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| <b>Custo de reprodução</b>                   | <b>R\$ 93.795,20</b> |
| <b>Depreciação (Tabela Ross – Heidecker)</b> | <b>-58,20%</b>       |
| <b>Resultado</b>                             | <b>R\$ 39.206,39</b> |



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CENTRAL DE MANDADOS – SANTIAGO**

**8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Assim, o valor final de avaliação do imóvel de matrícula nº 11.060 do Registro de Imóveis de São Francisco de Assis fica estabelecido em **R\$ 221.523,59 (duzentos e vinte e um mil quinhentos e vinte e três reais)**.

Santiago, 21 de maio de 2025.

**FILIPPE NUNES DE CASTRO PEREIRA**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**