



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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5001717-08.2018.4.04.7105/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

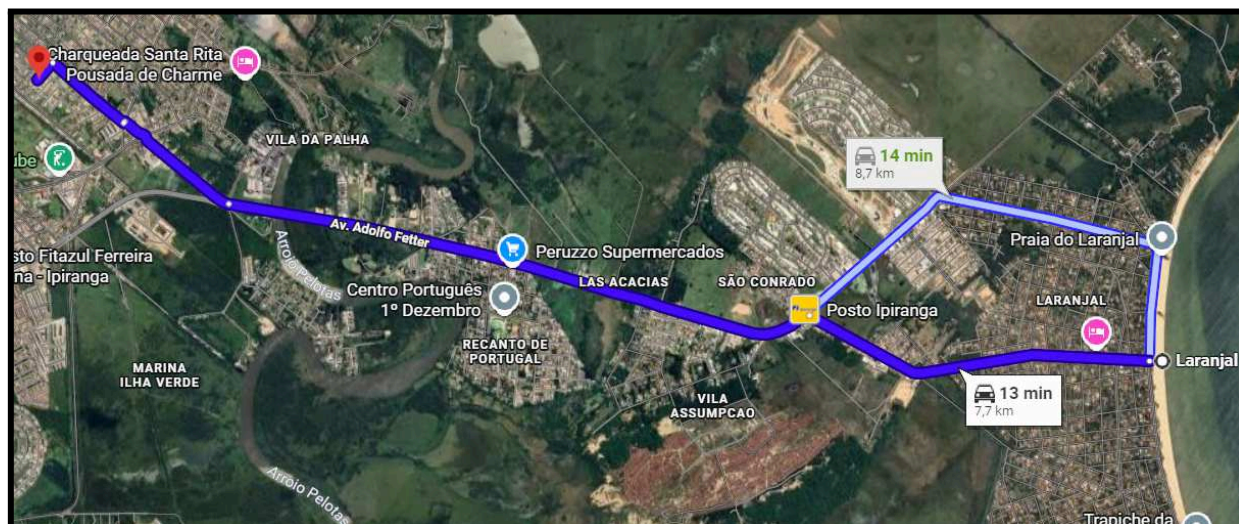
EXECUTADOS: SABER CONSTRUÇOES LTDA e HERMINDO SADI FENZKE DE MOURA

1. DILIGÊNCIAS

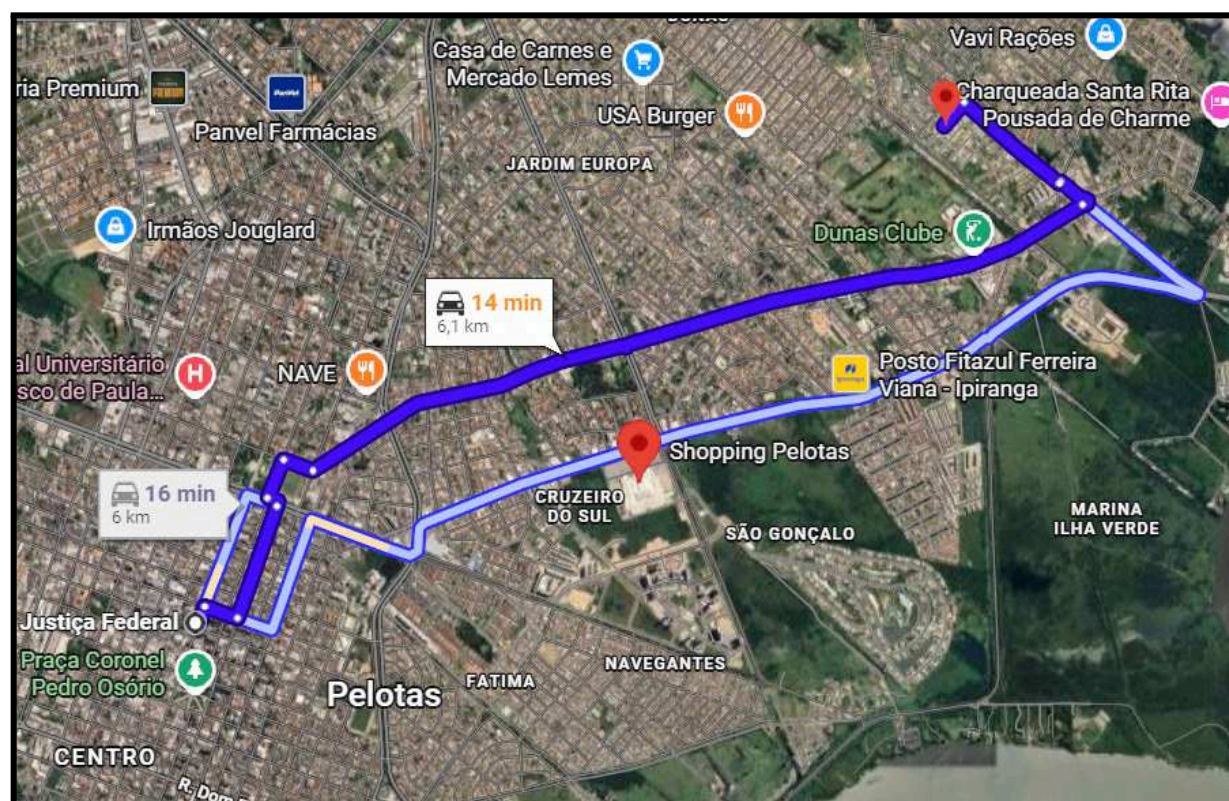
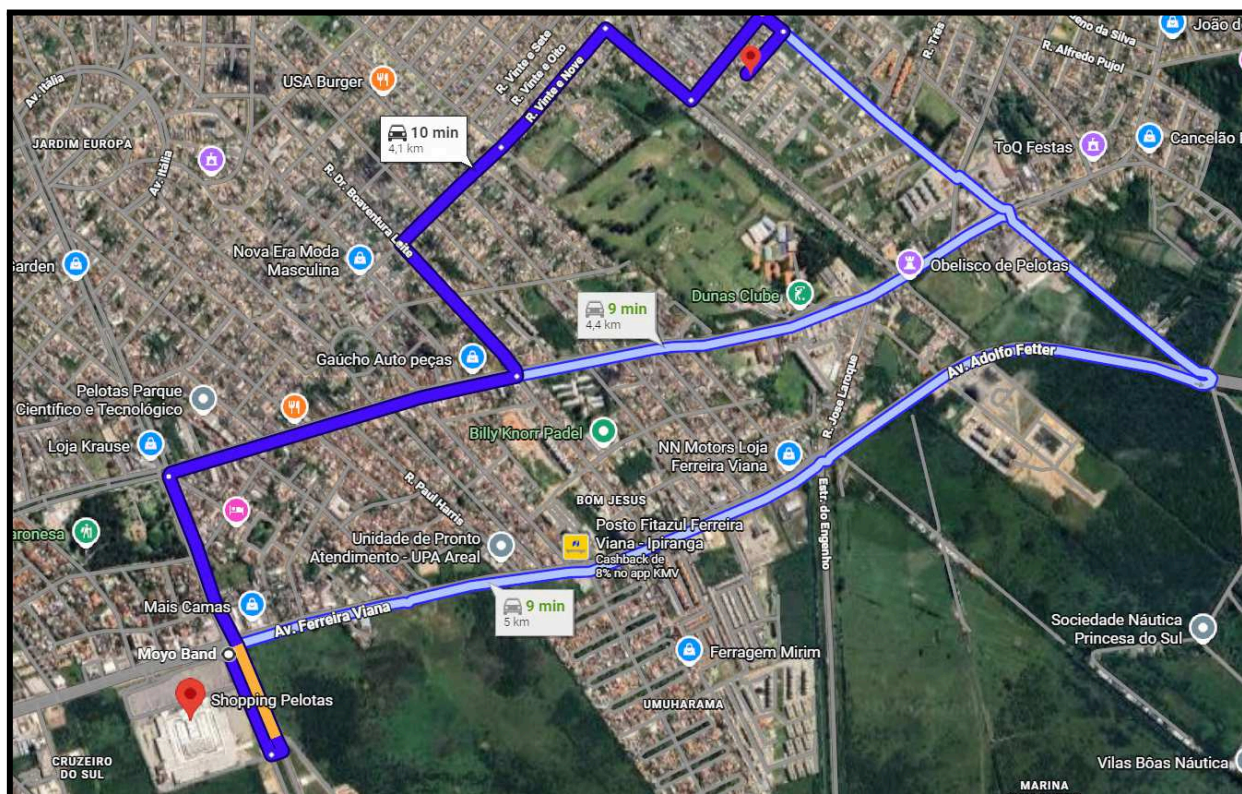
Para a avaliação do imóvel de matrícula nº 7.057 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas, nos termos do mandado nº 710023914911, expedido nos autos da Execução Fiscal nº 5001717-08.2018.4.04.7105/RS, foram realizadas as seguintes diligências: vistoria do imóvel (em 21/01/2026, por volta das 15h30min); contato telefônico com empresa Melnick, em 20/01/2026, às 11h26min, pelo número (51) 3016-9009, que permitiu o recebimento da planta do Loteamento Domingos de Almeida, no mesmo dia, às 14h37min, por meio do aplicativo WhatsApp; pesquisa comparativa de dados de mercado, efetuada por meio da análise de anúncios publicados na rede mundial de computadores (concluída em 22/01/2026).

2. REGIÃO DO IMÓVEL

O bem está localizado no bairro Areal, no Loteamento Domingos de Almeida (que possui praça, lago e quadra poliesportiva), a cerca de 7,7 km da praia do Laranjal, 4,1 km do Shopping Pelotas e 6 km da Subseção Judiciária de Pelotas (Rua XV de Novembro, 653, Centro - Pelotas), como demonstram as seguintes imagens, obtidas por meio das funcionalidades do Google Maps.



Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br





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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

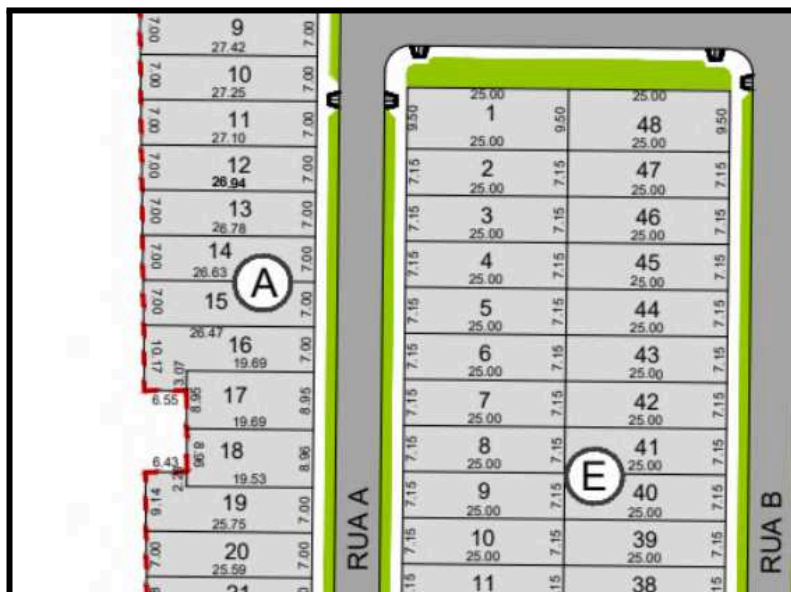
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A matrícula nº 7.057 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas apresenta a seguinte descrição:

IMÓVEL – UM TERRENO urbano sem benfeitorias, situado no **Loteamento Domingos de Almeida**, Bairro Areal, Cidade de Pelotas, constituído do **Lote 09 da Quadra E** (quarteirão formado pela Rua A, Rua do Obelisco, Rua B e Rua G), com área de 178,75m², lado par, medindo de frente ao noroeste 7,15m para a Rua A; de fundos ao sudeste, medindo 7,15m confronta com o Lote 40; por um lado a sudoeste, da frente ao fundo, medindo 25,00m confronta com o Lote 10; pelo outro lado ao nordeste, da frente ao fundo, medindo 25,00m confronta com o Lote 08. Distante 59,55m da esquina com a Rua G. **Inscrição imobiliária municipal nº 703664.-**

Av.1/7.057. Pelotas, 10 de janeiro de 2023. **DADOS DO IMÓVEL.** Em atenção ao disposto no artigo 213, I, “c” da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar que o imóvel está, atualmente, **cadastrado pela Rua Quarteirão Virtual, nº 1.400**, conforme informação obtida por meio de documento expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS e arquivado nesta Serventia Registral. Emolumentos: R\$ 98,00. Selo digital TJ nº 0783.04.2100001.00321 (R\$ 4,40). Protocolo nº 10.579 do Livro 1-B, em 28 de dezembro de 2022. Escrevente Autorizada: Leticia Prestes Tavares *Leticia Prestes Tavares*. (LBF)

Em 20/01/2026, às 14h17min, após contato telefônico com a empresa Melnick (efetuado no mesmo dia, por volta das 11h26min, pelo número 51 3016-9009), recebi pelo aplicativo WhatsApp, a planta do Loteamento Domingos de Almeida, que descreve o imóvel conforme as seguintes imagens.





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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br





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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

A partir da planta recebida, por meio da funcionalidades do Google Earth, foi elaborado um polígono para ilustrar (de forma aproximada) o imóvel de matrícula nº 7.057 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas (que, de acordo com a descrição da matrícula, corresponde ao lote 9, quadra E, do Loteamento Domingos de Almeida), como demonstram as imagens abaixo.





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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

Na área do imóvel, não foram localizadas construções, conforme imagens obtidas durante a vistoria (em 21/01/2026).





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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br





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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br





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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

4. COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO

Para a avaliação do bem, foi considerada a média de preço do m² obtida a partir de pesquisa comparativa de dados de mercado, realizada por meio de anúncios publicados na rede mundial de computadores, que descrevem terrenos com características semelhantes às aquelas verificadas no imóvel de matrícula nº 7.057 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas. Entre os anúncios localizados, foram selecionados oito, para composição da amostra.¹ O valor do bem foi fixado conforme o seguinte demonstrativo de cálculo:

ANÚNCIO Nº 1

Link de acesso:

<https://www.villarimoveis.com/villar/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-pelotas/terreno-lote-amendo-domingos-de-almeida/4049> (acessado em 20/01/2026)

Área anunciada: 175 m²

Valor anunciado: R\$ 100.000,00

Valor por m²: R\$ 571,43

Comprar Imóveis » Terrenos Pelotas » Terreno Residencial

TERRENO | LOTEAMENTO DOMINGOS DE ALMEIDA Cód. V4049 **R\$ 100.000,00**

Rua Comendador Rafael Mazza, Areal - Pelotas / RS

Área Total:
175,00 m²

Área Total do Terreno **175,00m²** : **7,00m** de largura X **25,00m** de comprimento.

TERRENO DOMINGOS DE ALMEIDA

Ótimo terreno no domingos de almeida.

Terreno conta com 7,00 de frente por 25,00 de comprimento totalizando 175m2, terreno em ótima localização no loteamento e boa posição solar..

Agende hoje mesmo sua visita

Seu Nome

DDD Fone

Estou interessado nesse imóvel de código V4049 e gostaria de mais detalhes.

☐ Não sou um robô

Enviar Mensagem

ANÚNCIO Nº 2

Link de acesso:

<https://www.petry.imb.br/imovel/terreno-pelotas-175-m/TE1048-PSC?from=sale> (acessado em 20/01/2026)

Área anunciada: 175 m²

Valor anunciado: R\$ 106.000,00

Valor por m²: R\$ 605,71

¹ Foram escolhidos anúncios que, além de descreverem terrenos com características semelhantes às aquelas verificadas no imóvel de matrícula nº 7.057 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas (especialmente área e localização), representam os preços intermediários encontrados durante a pesquisa.



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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

Terreno à venda, 175 m² por R\$ 106.000,00 - Areal - Pelotas/RS **R\$ 106.000**

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Pelotas > Areal > Terreno à venda, 175 m² por R\$ 106.000,00 - Areal - Pelotas/RS **TE1048-I**



Sobre terreno com 175 m² à venda em Pelotas - RS

175 m²
Área total

7x25
Dimensão do terreno

Venda **R\$ 106.000**
R\$ 606/m²

Quero mais informações

ANÚNCIO Nº 3

Link de acesso: <https://imobiliariabage.com.br/imovel/terreno-areal-pelotas-rs-5798> (acessado em 20/01/2026)

Área anunciada: 7,15 m x 25,00 m (178,75 m²)

Valor anunciado: R\$ 107.640,00

Valor por m²: R\$ 602,18

Cód: 5798 Venda Terreno

Terreno no Areal!

📍 Areal, Pelotas - RS **R\$ 107.640,00**



Descrição

Medindo 7,15x25, frente oeste no Domingos de Almeida Parque Residencial

Descrição empreendimento

Domingos de Almeida Parque Residencial;
Terrenos para quem quer construir a sua casa do seu jeito ou montar o seu negócio, tendo ao seu redor estrutura de lazer e esporte ao ar livre em espaços cuidadosamente planejados. O Domingos de Almeida foi pensado para proporcionar o que é importante para você e

Ligar **WhatsApp**

Valor venda
R\$ 107.640,00

Fale Conosco



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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

ANÚNCIO Nº 4

Link de acesso: <https://diasgomesimoveis.com.br/imovel/terreno-areal-pelotas-rs-DG542>

(acessado em 20/01/2026)

Área anunciada: 175 m²

Valor anunciado: R\$ 109.754,00

Valor por m²: R\$ 627,17



DiasGomes
Imóveis

Agendar visita

WhatsApp

Valor venda
R\$ 109.754,00

Proposta
Preencha os campos para que um
nossos especialistas entre em cont

Nome

Email

Telefone

Dúvidas

Enviar

Características

Área Total 175m²

ANÚNCIO Nº 5

Link de acesso: <https://imobiliariabage.com.br/imovel/terreno-areal-pelotas-rs-7113> (acessado em 20/01/2026)

Área anunciada: 175 m²

Valor anunciado: R\$ 110.000,00

Valor por m²: R\$ 628,57



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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br






Descrição

Terreno bem localizado no Domingos de Almeida pronto para construir.

Descrição empreendimento

Domingos de Almeida Parque Residencial;
 Terrenos para quem quer construir a sua casa do seu jeito ou montar o seu negócio, tendo ao seu redor estrutura de lazer e esporte ao ar livre em espaços cuidadosamente planejados. O Domingos de Almeida foi pensado para proporcionar o que é importante para você e para a sua família. Porque acreditamos que a felicidade se constrói. E tem um endereço certo que costumamos chamar de casa. PROJETO DE URBANIZAÇÃO INSPIRADO NO SEU BEM-ESTAR. Ótima localização Terrenos no Areal a 13 minutos do Centro | 11 minutos do Laranjal | 6 minutos do Shopping Pelotas. Perto de tudo que você precisa Escolas, mercados, padarias, farmácias, ponto de ônibus e muito mais a poucos metros da sua casa. Estrutura de lazer Parque arborizado com quadra poliesportiva, playground e um lago para aproveitar com a família. 100% legalizado Todos os lotes já possuem matrículas individualizadas e estão regularizados no registro de imóveis de Pelotas. Segurança e tranquilidade Monitoramento 24h por meio de câmeras 360° conectadas com a Guarda Municipal com a Brigada Militar. Fácil de comprar Financiamento direto com a urbanizadora em até 180x. Fácil de pagar Composição de renda de até 3 pessoas para financiamento. Crédito para construção Você pode escolher a modalidade Aquisição de Terreno e Construção. Sua casa do seu jeito Espaço e qualidade de vida para você e sua família. Você merece ser feliz! E realizar o sonho de construir a sua casa do seu jeito no melhor bairro de Pelotas!

Ligar

WhatsApp

Valor venda

R\$ 110.000,00

Fale Conosco

Solicite um contato

Nome

Email

Telefone

Dúvidas

Enviar

As informações serão utilizadas para que a equipe possa entrar em contato de acordo com a política de privacidade e termos de serviço

Características


 Área Total 175m²

ANÚNCIO Nº 6

Link de acesso: <https://imobiliariabage.com.br/imovel/terreno-areal-pelotas-rs-3609> (acessado em 20/01/2026)

Área anunciada: 175 m²
Valor anunciado: R\$ 112.000,00
Valor por m²: R\$ 640,00






Descrição

Excelente oportunidade para construção da casa dos seus sonhos! Agende sua visita!

Descrição empreendimento

Domingos de Almeida Parque Residencial;
 Terrenos para quem quer construir a sua casa do seu jeito ou montar o seu negócio, tendo ao seu redor estrutura de lazer e esporte ao ar livre em espaços cuidadosamente planejados. O Domingos de Almeida foi pensado para proporcionar o que é importante para você e para a sua família. Porque acreditamos que a felicidade se constrói. E tem um endereço certo que costumamos chamar de casa. PROJETO DE URBANIZAÇÃO INSPIRADO NO SEU BEM-ESTAR. Ótima localização Terrenos no Areal a 13 minutos do Centro | 11 minutos do Laranjal | 6 minutos do Shopping Pelotas. Perto de tudo que você precisa Escolas, mercados, padarias, farmácias, ponto de ônibus e muito mais a poucos metros da sua casa. Estrutura de lazer Parque arborizado com quadra poliesportiva, playground e um lago para aproveitar com a família. 100% legalizado Todos os lotes já possuem matrículas individualizadas e estão regularizados no registro de imóveis de Pelotas. Segurança e tranquilidade Monitoramento 24h por meio de câmeras 360° conectadas com a Guarda Municipal com a Brigada Militar. Fácil de comprar Financiamento direto com a urbanizadora em até 180x. Fácil de pagar Composição de renda de até 3 pessoas para financiamento. Crédito para construção Você pode escolher a modalidade Aquisição de Terreno e Construção. Sua casa do seu jeito Espaço e qualidade de vida para você e sua família. Você merece ser feliz! E realizar o sonho de construir a sua casa do seu jeito no melhor bairro de Pelotas!

Ligar

WhatsApp

Valor venda

R\$ 112.000,00

Fale Conosco

Solicite um contato

Nome

Email

Telefone

Dúvidas

Enviar

As informações serão utilizadas para que a nossa equipe possa entrar em contato de acordo com a política de privacidade e termos de serviço

Características


 Área Total 175m²



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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

ANÚNCIO Nº 7

Link de acesso:

<https://www.novaeraimoveis.com/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-areal-em-pelotas/28900>

(acessado em 22/01/2026)

Área anunciada: 7 m x 25 m (175 m²)

Valor anunciado: R\$ 120.000,00

Valor por m²: R\$ 685,71



Terreno
Areal, Pelotas - RS

Código 28900

7m
Medida da frente

25m
Medida dos fundos

Comprar R\$ 120.000

Nome*
Digite seu nome

Telefone*
(11) 99123-4567

E-mail*
Digite seu e-mail

Mensagem
Olá, vi o anúncio do imóvel código 28900 no site Nova Era Imóveis e gostaria de mais informações. Aguardo seu contato.

Enviar

ANÚNCIO Nº 8

Link de acesso:

<https://imobiliariabage.com.br/imovel/terreno-areal-pelotas-rs-11993> (acessado em 22/01/2026)

Área anunciada: 175 m²

Valor anunciado: R\$ 107.000,00

Valor por m²: R\$ 611,43



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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br



Cód: 11993

Venda

Terreno

Vendo terreno em bairro planejado, pronto para morar.

Areal, Pelotas - RS

R\$ 107.000,00



Descrição

Vendo terreno em bairro planejado, pronto para construir, já com energia elétrica. Lote de 175 m², localizado a 4 km do centro de Pelotas, a uma quadra da Av.Domingos de Almeida, excelente lugar para morar, estrutura, lazer e qualidade de vida em espaços cuidadosamente planejados.
Agende uma visita.

Ligar

WhatsApp

Valor venda
R\$ 107.000,00

Fale Conosco
Solicite um contato

Descrição empreendimento

Domingos de Almeida Parque Residencial:

Valor médio do m²

	Valor por m²
Imóvel nº 1	R\$ 571,43
Imóvel nº 2	R\$ 605,71
Imóvel nº 3	R\$ 602,18
Imóvel nº 4	R\$ 627,17
Imóvel nº 5	R\$ 628,57
Imóvel nº 6	R\$ 640,00
Imóvel nº 7	R\$ 685,71
Imóvel nº 8	R\$ 611,43
Total	RS 4.972,20
Média (÷ 8)	R\$ 621,53



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

Rua Quinze de Novembro, 653, 5º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284-6907 - Email: rspelceman@jfrs.jus.br

Valor do imóvel

Área do imóvel	178,75 m²
Valor médio do m²	R\$ 621,53
Resultado	R\$ 111.098,49
Valor final (arredondado)	R\$ 111.100,00

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim, o valor final de avaliação do imóvel de matrícula nº 7.057 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas fica estabelecido em **R\$ 111.100,00**.

Pelotas, 22 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **YURI ALONSO NUNES**
 Data: 22/01/2026 15:50:10-0300
 Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

YURI ALONSO NUNES
Oficial de Justiça Avaliador Federal