



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA
1ª VARA FEDERAL DE SÃO MIGUEL DO OESTE

Autos n. 5015191-76.2014.4.04.7108/RS
Mandado n. 710020391917
Exequente: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
Executados: JOALPAR HOLDING S/A e outros
Local da diligência: Avenida Cruzeiro, n. 271, Distrito Industrial, Cachoeirinha/RS
Valor da Execução: R\$ 3.694.109,78 (atualizado em 08/2024)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 21 de outubro de 2024, para garantia da execução, realizei a penhora e avaliação do seguinte bem:

Descrição oficial:

REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 34.147
DATA: Em 11.03.2003.- Protocolo nº 39.884.- IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado como sendo terreno 9-A, proveniente do desmembramento da fração "A", constituídos dos terrenos nºs 9 a 15, da planta particular da proprietária, situada em área não loteada, junto ao Loteamento Industrial Cruzeiro, situado neste Município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Avenida Cruzeiro; Avenida das Indústrias; terras da Souza Cruz; Área Remanescente e rua Willy Teichmann; distando 266,30m, da esquina formada com a Avenida Das Indústrias; com a área superficial de 3.450,00m²; medindo 30,00m, de frente, ao Leste, a Avenida Cruzeiro, lado ímpar da numeração; tendo nos fundos, ao Oeste, a mesma largura de 30,00m, onde entesta com parte do terreno 15-B; dividindo-se por um lado, ao Sul, na extensão de 115,00m da frente aos fundos com o terreno nº 8; e, pelo outro lado, ao Norte, na mesma extensão de 115,00m; com parte do terreno 10-A.- PROPRIETÁRIO: CRUZEIRO LOTEAMENTO LTDA, CNPJ/MF nº 87.133.278/0001-15, com sede nesta cidade.- ORIGEM: Matrícula nº 34.146, fls. 01, do livro 2-RG, deste Ofício.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, Oficial Ajudante, que o escrevi e assino.-			

Características:

Matrícula nº 34.147 do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS, correspondente a um terreno urbano, murado, localizado na Avenida Cruzeiro, n. 271, Distrito Industrial, Cachoeirinha/RS, com área superficial de 3.450,00m² e benfeitorias consistentes em um prédio industrial e comercial de alvenaria, com mezanino/escritório, com área total de, aproximadamente, 1.200,00m² (medidas retiradas no "GoogleEarth"), dos quais 821,00m² encontram-se averbados na matrícula, em bom estado de conservação, pequena guarita e pequeno refeitório. Imóvel com acesso fácil a vias importantes da cidade, como Avenida das Indústrias e Avenida Frederico Augusto Ritter, com toda infraestrutura necessária (energia, saneamento, etc). Obs: internamente, o prédio industrial possui



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA
1ª VARA FEDERAL DE SÃO MIGUEL DO OESTE

melhorias, como divisórias modulares, que não foram consideradas na avaliação, uma vez que, segundo informações obtidas no local, pertencem à locatária.

Ocupação:

Telemont Engenharia de Telecomunicações AS, locatária.

Critérios de avaliação:

Para o terreno, foi realizada pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Cachoeirinha/RS, chegando-se ao valor de R\$1.700.000,00¹. Para o pavilhão, foi utilizado o valor do CUB do mês de outubro de 2024 para galpão industrial, conforme tabela do SINDUSCON², o qual foi multiplicado pela área construída de 1.200,00m² e, após, aplicado o fator de depreciação de 21% (Tabela de Ross-Heidecke), majorando-se, ao final, o valor encontrado, em razão das demais benfeitorias (muros, guarita, etc), chegando-se ao montante de R\$ 1.300.000,00.

Avaliação:

Terreno: R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos reais).

Benfeitorias: 1.300.000,00 (um milhão e trezentos reais).

AValiação TOTAL: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

Para constar, lavrei o presente, que vai devidamente assinado.

Manoela Catarina Bramorski Longen
Oficiala de Justiça Avaliador Federal

¹ <https://arvimoveis.com.br/terreno-em-distrito-industrial-cachoeirinhaemrs>

² <https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2024/10/PRECOS-E-CUSTOS-DA-CONTRUCAO-OUTUBRO-2024.pdf>