

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CRUZ DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE REAVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO: 50018057220114047111

EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: MS REFORMAS E PINTURAS LTDA e ELISABETH TERESINHA HAUBERT

Em cumprimento ao presente mandado, expedido nos autos do processo supra, procedi à **REAVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito:

	REGISTRO DE IMÓVEIS			
	COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		FLS.	MATRÍCULA
	LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
	Santa Cruz do Sul, 22 de setembro de 1998.		01	55.398
ILA Nº 55.398	UMA FRAÇÃO DE TERRAS sem denominação especial, sem benfeitorias , com todo revestimento florestal existente, situada em São José da Reserva, neste município, com a área superficial de 23.842,00m² (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e dois metros quadrados), confrontando-se: ao Norte , com terras de Empreendimentos e Construções Knak Ltda.; ao Sul , com terras de Empreendimentos e Construções Knak Ltda.; a Leste , com a Estrada Velha Rio Pardo - Santa Cruz do Sul; e, a Oeste , com terras de Marcos Thomas.			
	REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 55.392 Lº 02 Regº Geral, em 22 de setembro de 1998.			

Benfeitorias: casa do caseiro em alvenaria (área aproximada de 30m²), galpão em madeira (área aproximada de 70 m²), casa em alvenaria (área aproximada de 80m², galpão em alvenaria (área aproximada de 120m²), prédio em alvenaria (área aproximada de 60m²), prédio em alvenaria (área aproximada de 65m²) e estrebaria em alvenaria (área aproximada de 80m²).

Fotos atuais do local:

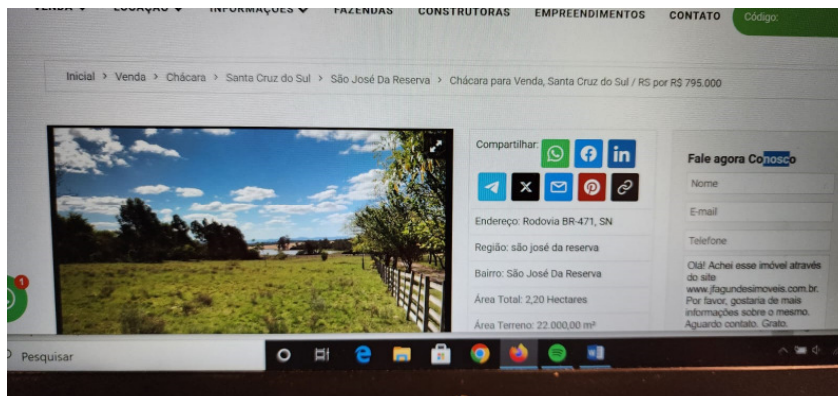
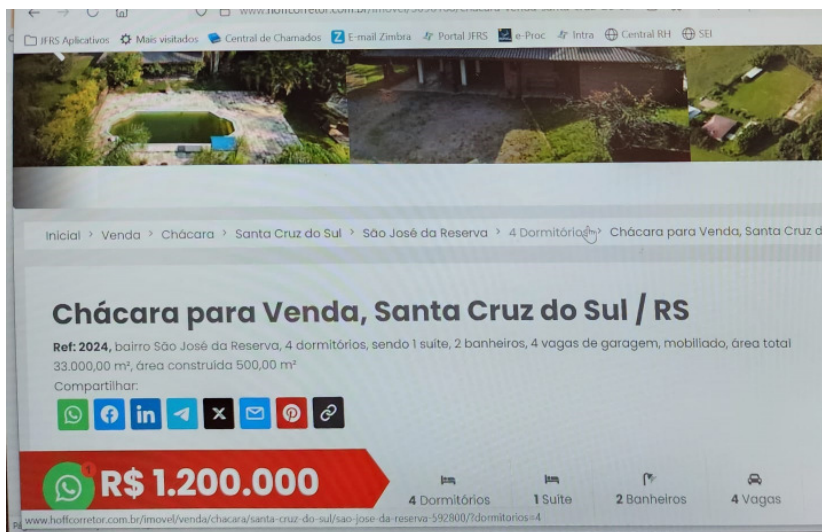
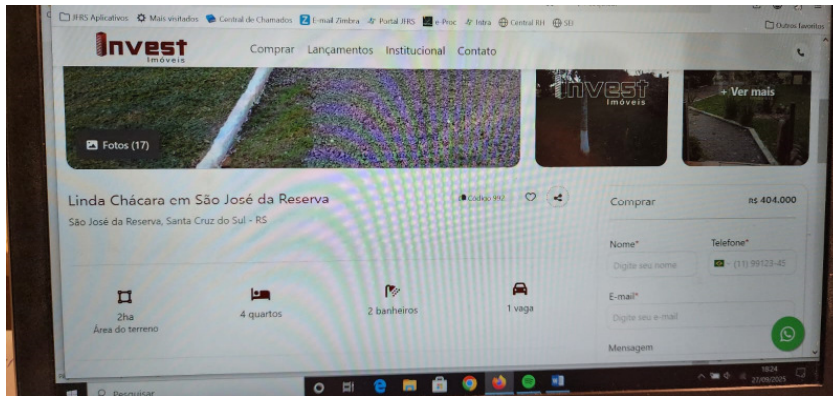


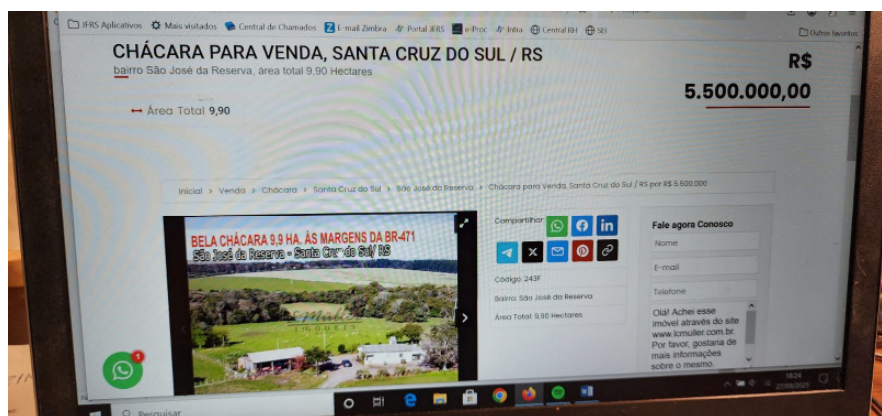
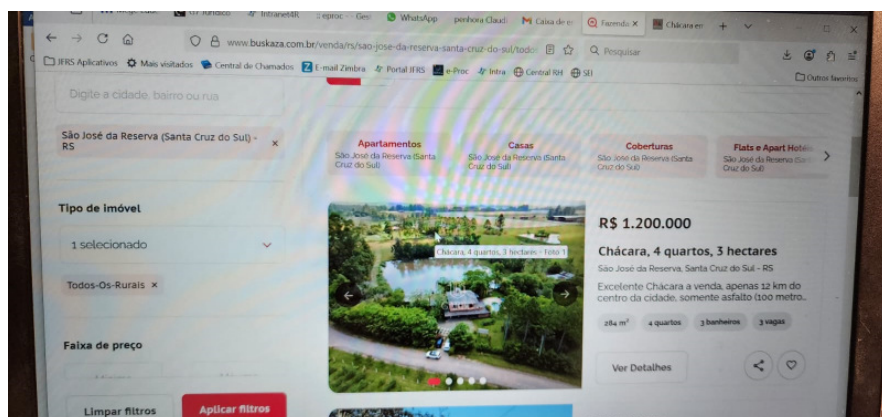




Em pesquisa junto ao mercado imobiliário verifiquei que o imóvel em questão está localizado em área cercada por propriedades rurais – chácaras – que possuem valor comercial bastante variáveis conforme as benfeitorias que possuem, existência de açudes e proximidade com a BR 471. A título de exemplo, informo que há imóveis à venda na mesma região com preços que alcançam desde R\$ 404.000,00 (quatrocentos e quatro mil reais) a R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e meio de reais). Vejamos:







O imóvel de matrícula nº 55398 está localizado a 04km da BR471. Não obstante o seu acesso seja por estrada de chão, a sua proximidade com a BR471 deve ser considerada para a avaliação do imóvel. Outrossim, é preciso contabilizar a área de alvenaria construída, que alcança aproximadamente 435 metros quadrados.

Diante destes parâmetros, bem como após consulta a profissional imobiliário local, **considero pertinente a manutenção do valor** atribuído à reavaliação do evento 394, qual seja, o montante **de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**.

OBS: Atualmente está sendo utilizado pela empresa Centro de Treinamento Prevenfire para capacitação em prevenção de incêndios.

Santa Cruz do Sul, 27 de Setembro de 2025.

Michelle R. Bravo Bressan - Oficiala de Justiça Federal