



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 3ª VARA FEDERAL DE
SANTO ÂNGELO, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.**

AUTOS: EF 5001115-98.2016.4.04.7133/RS

EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL.

EXECUTADO: HELIO WEILER.

Na data de 05/04/2024, conforme determinado, eu **Joyce Ribeiro, Leiloeira Oficial**, com registro na JUCISRS n.º 222/08, encerrei a Alienação por Inciativa Particular do presente auto e certifico que o resultado foi **negativo**.

Esta Leiloeira não poupou esforços para promover a venda do bem, realizando ampla publicidade, no sentido de alcançar interessados no certame, conforme tabela abaixo:

MEIOS DE DIVULGAÇÃO
1. SMS Marketing;
2. Informações e disponibilidade para lances na internet (www.leiloesjudiciaisrs.com.br);
3. Atendimento personalizado via telefone (0800-707-9272), de segunda a sexta-feira (das 8h00 às 19h00).

Apesar de todo trabalho realizado no sentido de dar publicidade e divulgar a oferta do bem, que recebeu **687** visitas em sua página, não se obteve êxito na venda. Assim, realizamos uma análise criteriosa visando entender os motivos pelos quais o imóvel em questão não foi vendido, os quais passo a detalhar:

1. Edificação compartilhada

Primeiramente, destaca-se que o imóvel conta com um edifício cujos limites que ocupam, além da área da matrícula penhorada, o imóvel vizinho, estando cerca de metade da edificação dentro de um imóvel e metade em outro, conforme imagem abaixo:



Não bastasse isso, no fundo do bem penhorado encontra-se edificado um grande galpão aparentemente utilizado como oficina, mas cujo acesso se dá justamente por meio do imóvel vizinho, conforme portão na imagem acima e captura de satélite abaixo:





Terreno no Bairro Osvaldo Aranha

R\$90.000

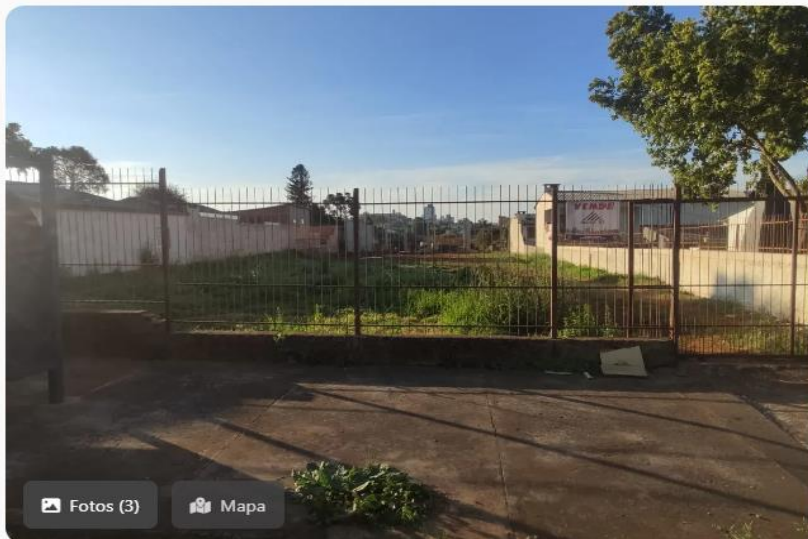
Comprar

3801
Código do Imóvel



Descrição

Terreno localizado no bairro Osvaldo Aranha, medindo 176,18 m², dimensões de 7,67 x 22,97.



Fotos (3)

Mapa



Terreno 1000m² Osvaldo Aranha

Rua Paulo Kleman, Osvaldo Aranha, Ijuí / Rio Grande do Sul

Código 58413



Venda

R\$ 400.000

Entrar em contato

1000m²
Área do terreno



<

TERRENO URBANO Cód. V1909

RUA GARIBALDI , Osvaldo Aranha - Ijuí / RS

R\$ 280.000,00

<



Ampliar

>

Área Total:

500,00 m²

Área Total do Terreno 500,00m²

Avise-nos de seu interesse.

Vamos negociar!

Abaixo o quadro aritmético para melhor entendimento:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	250	R\$ 164.000,00	R\$ 656,00
6.2	176,18	R\$ 90.000,00	R\$ 510,84
6.3	1000	R\$ 400.000,00	R\$ 400,00
6.4	500	R\$ 280.000,00	R\$ 560,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 531,71

Assim, levando em consideração o valor médio de R\$ 531,71/m², temos que o valor condizente a área do terreno avaliando seria de **R\$ 272.501,37**.

2.2 Valor das edificações

Quanto às edificações, considerando que os imóveis aparentam cerca de 35 anos e regular estado de conservação, tomamos como base os valores atribuídos pelo CUB elaborado pelo SINDUSCON/RS e realizamos a depreciação de acordo com os critérios encontrados na *Tabela de Ross-Heidecke*, temos que o valor do metro quadrado edificado do prédio seria de **R\$ 1.471,89/m²**, enquanto para o galpão aos fundos seria de **R\$ 750,65/m²**.

Portanto, temos que:



VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO M²

Prédio = 400 m² X R\$ 1.471,89/m² = R\$ 588.756,00

Galpão = 200 m² X R\$ 750,65/m² = R\$ 150.130,00

VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES = R\$ 738.886,00

2.3 Estimativa final

Portanto, considerando os valores encontrados acima, verifica-se que o valor médio do imóvel seria por volta de **R\$ 1.011.387,37**, ou seja, valor muito inferior aos R\$ 1.485.000,00 anteriormente atribuídos no ev. 150, o que notadamente afasta interessados e dificulta a alienação judicial do bem.

Importante salientar ainda, que a estimativa de avaliação se fez apenas levando em consideração a metragem e idade das edificações, sem considerar a necessidade de reforma e adequações para que o imóvel seja individualizado.

3. CONCLUSÃO

Assim, esta profissional acredita que as características físicas do imóvel foram preponderantes para a ausência de licitantes, com o preço de avaliação contribuindo para a ausência de interesse na aquisição do bem.

Nesse sentido, esta profissional respeitosamente **SUGERE:**

a) que sejam realizadas diligências para se obter o registro imobiliário do imóvel vizinho, a fim de se auferir a sua propriedade, tendo em vista verificar a viabilidade de alienação conjunta de ambos os imóveis, caso este também pertença ao executado.

b) a reavaliação do imóvel penhorado, tendo em vista o indício de que o valor inicialmente atribuído esteja consideravelmente acima da média praticada pelo mercado.

Caso este não seja o entendimento de Vossa Excelência, esta profissional deste já permanece a disposição para prosseguir conforme determinado.

Sendo o que tinha para o momento, reitero meus votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente.

Respeitosamente,

Porto Alegre, 18 de abril de 2024.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial