



Justiça Federal
Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto de Lajeado/RS

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004433-78.2018.4.04.7114/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FUNDACAO VOVOLANDIA SAO PEDRO

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

MATRÍCULA Nº 10.632

Estrela, 13 de julho de 1982	fls.n.º 01	Matrícula Nº 10.632
------------------------------	---------------	------------------------

IMÓVEL: ÁREA 1: UMA ÁREA DE TERRAS, com a superfície de 20.000,00 (Vinte mil metros quadrados), situada na Rua Júlio de Castilhos, no Bairro Cristo Rei, nesta cidade de Estrela, parte do lote nº 2181, da quadra nº 31, lado par, no quarteirão formado pela rua Júlio de Castilhos Pe. Pedro Hilesheim e duas ruas sem denominação, medindo e confrontando-se: Pela frente, onde mede 153,50 metros, com a Rua Júlio de Castilhos; ao NO; Pelos fundos, ao Sudeste, onde mede 171,53 metros, com propriedade de Osvaldo Diel; Por um lado, ao SO, onde mede 93,50 metros, com a área ocupada por uma rua sem denominação de propriedade da Mitra da Arquidiocese de Porto Alegre; e, Pelo outro lado, ao NE, onde mede 164,20 metros, com a área remanescente de propriedade da Mitra da Arquidiocese de Porto Alegre, formando na frente com a divisa SO, um ângulo interno de 91º50' e com a Divisa NE, um ângulo interno de 90º; nos fundos, com a divisa SO, um ângulo interno de 112º44' e com a divisa NE, um ângulo interno de 65º26'. Conforme requerimento, certidão nº 205/82 da Prefeitura Municipal e planta assinada pelo Técnico Res-

AVALIAÇÃO: R\$ 7.485.032,00 - conforme Demonstrativo de Avaliação anexo.

ANA RUBIA MOUSQUER
Oficial de Justiça Avaliadora



Justiça Federal
Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto de Lajeado/RS

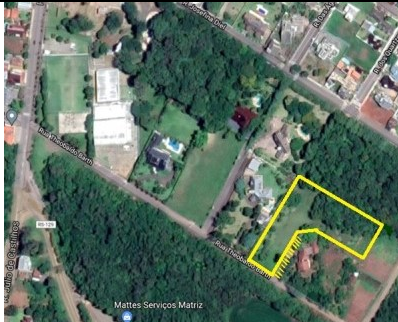
EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004433-78.2018.4.04.7114/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FUNDACAO VOVOLANDIA SAO PEDRO

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

METODO COMPARATIVO - TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	http://www.imobisolar.com.br/produto/s/0,13527_bairro-cristo-rei-estrela-rs-terreno-lot-jardim-das-pedras	https://www.imobiliarialajeado.com.br/imovel/terreno-a-venda-cristo-rei-estrela/99969	https://urbanimoveis.com/imovel/terreno/
BAIRRO	Cristo Rei/Jd das Pedras	Cristo Rei/Jd das Pedras	Cristo Rei
ÁREA	1.488m ²	6.487m ²	3.927m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 450.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.272.000,00
VALOR POR M²	R\$ 302,00/m ²	R\$ 400,00/m ²	R\$ 323,00/m ²

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS:

R\$ 302,00 + R\$ 400,00 + R\$ 323,00 = R\$ 1.025,00 /3 = Média R\$ 342,00 (-10% regateio)=
R\$ 308,00/m²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA DO IMÓVEL	19.000m ² * ¹
Valor do m²	R\$308,00/m ²
VALOR DO IMÓVEL	19.000m ² x R\$ 308,00/m ² R\$ 5.852.000,00

- *¹ Assim considerada a efetiva área útil do lote e descontada a área alagável de cerca de 1000m².



Justiça Federal
Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto de Lajeado/RS

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004433-78.2018.4.04.7114/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FUNDACAO VOVOLANDIA SAO PEDRO

METODO EVOLUTIVO - EDIFICAÇÕES

AREA CONSTRUÍDA (não consta averbada junto a Matrícula 10.632).

01 - Conforme informações retirada do site <https://www.vovolandia.com.br/> : “Com seus 2.627 m2 de área construída, a Vovolândia São Pedro oferece 37 apartamentos. São diversos tipos de acomodações: apartamento individual com ou sem banheiro, duplo com banheiro e coletivos sem banheiros.”

02 - Conforme informações obtidas no site <https://redediaconia.com.br/instituicoes/fundacao-vovolandia-sao-pedro/> “As obras de construção foram iniciadas em agosto de 1980”, ou seja, o prédio possui em torno de 40 anos.

03 - Para a determinação do custo de reprodução das construções foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil – CUB conforme apurado pelo Sinduscom-RS para o mês de OUTUBRO/2023 no valor de R\$ 2.418,81- Classificação CSL 8N - <https://sindusconrs.com.br/cub-rs/>.

04 - Sobre o valor obtido com o custo de reprodução da obra nova foi aplicado o percentual de depreciação de 74,30% em função da idade do imóvel em relação a vida útil (Hotel = vida útil 50anos) e segundo a **Tabela de Ross-Heidecke** para imóveis em estado de conservação “Entre regular e reparos simples” (Classificação D).

VALOR DO CUB (out/2023) = R\$ 2.418,81

ÁREA CONSTRUÍDA = 2.627m2

CUSTO DA REPRODUÇÃO = R\$ 6.354.213,00

VALOR APÓS DEPRECIAÇÃO (-74,30%) = R\$ 1.633.032,00

AVALIAÇÃO DO TERRENO = R\$ R\$ 5.852.000,00

AVALIAÇÃO EDIFICAÇÕES = R\$ 1.633.032,00

VALOR TOTAL = R\$ 7.485.032,00

ANA RUBIA MOUSQUER
Oficiala de Justiça Avaliadora