



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 17 dias do mês de março de 2026, em cumprimento ao **mandado de avaliação nº 710024063943**, expedido nos autos da Execução Fiscal 5014315-27.2023.4.04.7102/RS, em que é exequente a UNIÃO – FAZENDA NACIONAL e executado VONTUBA ATELIER DE CALÇADOS LTDA (03.540.666/0001-20) e PEDRO DE SOUZA (425.450.720-87), **AVALIEI o bem que segue:**

IMÓVEL – TERRENO URBANO, COM ÁREA DE 300,00M² (trezentos metros quadrados), de forma regular, constituído do lote 30, possuindo um prédio comercial de alvenaria, com área de 354,13m², distribuído em dois pavimentos, situado na Rua Rita Mosmann, lado ímpar, nº 363, distante 356,00m a Oeste da Rua Mário Mosmann, bairro Muck, na cidade de Parobé-RS, medindo 12,00m de frente por 25,00m de frente a fundos, com as seguintes confrontações: pela frente, ao Norte, com a Rua Rita Msmann; ao Sul, com imóvel de Calçados Azaléia Ltda; ao Leste, com o ,lote 29; e, ao Oeste com o lote 31, conforme Matrícula nº 599 do Registro de Imóveis de Parobé-RS.

Para realização da presente avaliação, separei o imóvel em terreno e edificação/prédio. Na avaliação do terreno apliquei o método comparativo, consistente na média de outros imóveis com característica aproximadas para venda na área, já para a avaliação do prédio, por não existir prédios similares na região à venda, suficiente para permitir um comparativo mais próximo da realidade, apliquei o método evolutivo, que estabelece o valor do bem pelo somatório dos valores atribuídos ao terreno e às benfeitorias, em conformidade com a Norma ABNT NBR 14.653-2.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

AVALIAÇÃO DA ÁREA PENHORADA - TERRENO

O imóvel fica situado no bairro Muck, o qual faz divisa com o bairro Centro e também é vizinho ao bairro Emancipação. Considerando não localizar terrenos no bairro Muck, utilizei como comparativo terrenos similares à venda nestes bairros.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imoveisliberty.com/imovel/terreno-centro-parobe/906	https://www.prezzi.com.br/imoveis/venda/parobe/emancipacao/-terreno/5220/imovel/2652583	https://facial.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Emancipacao/Parobe/RS/2244
ANUNCIANTE	LIBERTY IMÓVEIS	PREZZI IMÓVEIS	FACIAL IMOBILIÁRIA
ENDEREÇO	Não informado (loteamento Ecoville)	Rua Carolina Deimiling, 187, Emancipação - Parobé	Não informado (loteamento Acácias)
BAIRRO	Centro	Emancipação	Emancipação
ÁREA	325m ²	276m ²	297m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 130.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 120.000,00
VALOR POR M²	R\$ 400,00	R\$ 362,00	R\$ 404,00



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 400,00
	R\$ 362,00
	R\$ 404,00
TOTAL	R\$ 1.166,00
÷ 3 = Média	R\$ 390,00 (arredondamento)

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA PENHORADA	300,00 m²
Valor do Metro Quadrado	R\$ 390,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 117.000,00

Diante do exposto, **AVALIO** a área penhorada em **R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais)**.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE NA ÁREA PENHORADA

Na área penhorada está edificado um prédio comercial com 354,13m² de área construída, onde atualmente está estabelecida uma pequena fábrica de calçados, que segundo gerente que atendeu este Oficial de Justiça, está sendo alugada.

Como o terreno possui uma elevação na parte dos fundos, no segundo pavimento está a maior parte da área construída, aproximadamente 295m², e o restante está situado no primeiro pavimento, onde há apenas de aproximadamente 50m², o que pode ser verificado pelas imagens constante no Anexo I.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

Para a valoração da edificação, adotou-se como parâmetro o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), obtido no portal eletrônico do Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Sul. O valor de referência correspondente ao mês de fevereiro de 2026, para projetos do tipo Galpão Industrial (GI), é de R\$ 1.337,69/m². Sobre os valores obtidos com o custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 48,20%, conforme tabela de depreciação de RossHeidecke, considerando os seguintes critérios: Estado de conservação do bem: Entre Novo e Regular (classificação B) Percentual de vida decorrido: 16%, considerada a estimativa de vida útil de 50 anos admitida na prática de avaliação.

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Área Construída	354,13m²
Valor do m²	R\$ 1.337,69
Custo de reprodução	R\$ 473.716,16
Custo de reedição (índice de depreciação de 9,31%)	R\$ 44.102,97
Valor final da edificação	R\$ 429,613,19

VALOR FINAL DO IMÓVEL

(TERRENO + EDIFICAÇÃO)

Valor do Terreno	R\$ 117.000,00
Valor da Edificação	R\$ 430.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	R\$ 547.000,00

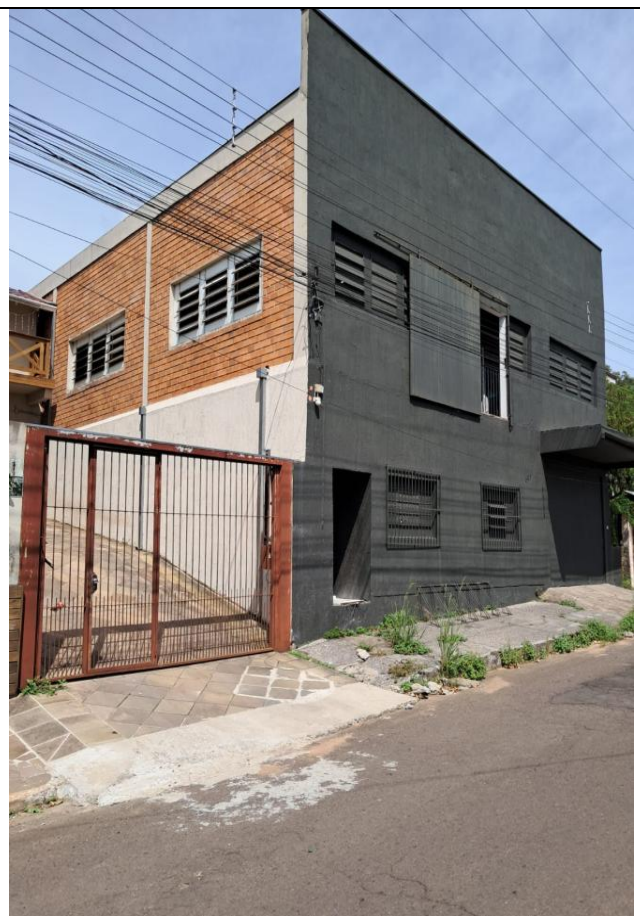
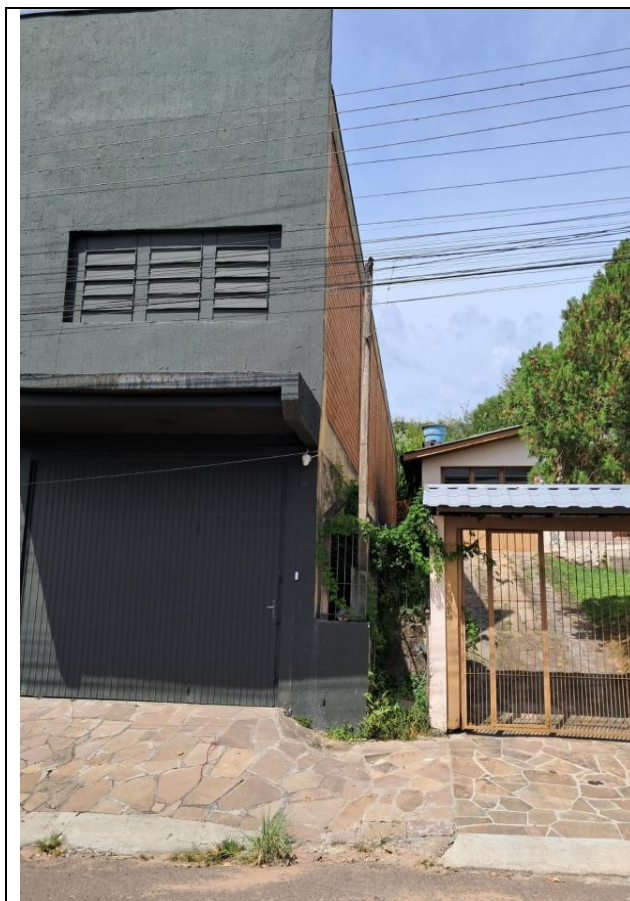
Leandro Dias Alfonso
Oficial de Justiça Avaliador Federal



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

ANEXO I

FOTOS DO IMÓVEL PENHORADO E AVALIADO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

