



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
ATSum 0020537-17.2016.5.04.0811
RECLAMANTE: SIDNEI JOSE FELICIO E OUTROS (1)
RECLAMADO: JORNAL MINUANO E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 66666b1

Destinatário: FUNDACAO ATTILA TABORDA

Certifico que, em cumprimento ao presente mandado, no dia 21.11.2025, compareci ao endereço onde situado o imóvel registrado sob a matrícula 14.819 no Cartório de Registro de Imóveis de Bagé, tendo o acesso ao interior do terreno franqueado pela reclamada Fundação Áttila Taborda.

Certifico que, para fins de avaliação, foram realizadas também consultas aos sistemas de satélite dos aplicativos Google Maps e Google Earth, buscando-se delimitar a área a ser avaliada e visualizar o terreno de forma integralizada.

Certifico que, embora o mandado determine a reavaliação da integralidade da parcela pertencente à executada no imóvel de matrícula 14.819, constatou-se a impossibilidade prática de, no presente momento, efetuar a diligência nesses termos, haja vista os seguintes impeditivos:

1. a área relacionada na matrícula (conforme id d0ac04c) seria originalmente de 401,53 ha, reduzida posteriormente por arrematação de 120 ha (R. 31 da matrícula), restando de propriedade da executada, em tese, a área total de 281,53 ha. Ocorre, contudo, que as medições de satélite, realizadas com auxílio de corretores de imóveis da região, dão conta de que a área total efetiva do imóvel pertencente à executada é da ordem de 220 ha (imagem - anexo 1), pelo que, s.m.j., far-se-ia necessário recorrer a serviço técnico de agrimensura por profissional capacitado para tanto a fim de delimitar a extensão exata da área objeto de avaliação (destaco, nesse sentido, que a diferença encontrada para com a matrícula é significativa);

2. a totalidade do imóvel compreende, além de fração de campo, também toda a estrutura do Campus Rural da Fundação Áttila Taborda (FAT /URCAMP), compreendendo diversas construções concebidas para o ensino superior (sobretudo de disciplinas relacionadas aos cursos de agronomia e veterinária), tais como salas de aula, pavilhões, auditórios, laboratórios etc. Ocorre que a avaliação de tais estruturas, que totalizam milhares de m² de construções, demanda conhecimento

especializado, uma vez que não é possível usar técnicas comuns para a análise de imóveis rurais, como a avaliação do hectare por valor médio e das benfeitorias por metragem, padrão construtivo ou tipos de uso, tampouco é possível basear-se no preço médio cobrado por imóveis similares, uma vez que a singularidade do bem em questão impossibilita a comparação direta com quaisquer outros imóveis anunciados na região.

Certifico, por outro lado, que a leitura dos autos permite concluir que a presente avaliação foi solicitada e deferida a partir da existência de uma proposta de compra direta de uma fração da área. Ainda, a partir da imagem juntada pela reclamada Fundação Áttila Taborda (Id 78df6f1 – final do documento), associada à verificação *in loco*, verifiquei que a fração cuja venda se objetiva se encontra passível de avaliação, uma vez que se trata de campo limpo de benfeitorias (ressalvada uma pequena edificação, com características de depósito, de baixo padrão construtivo, bastante deteriorada e de ínfimo valor), não adentrando o espaço de área construída do Campus Rural.

Certifico que, a partir disso e com o intuito de subsidiar o juízo para a tomada de decisão quanto à possibilidade de alienação do bem, procedi à reavaliação da fração correspondente a 123,49 ha (imagem da área em questão - anexo 2), conforme segue: terreno limpo de benfeitorias, facilmente acessível a partir da cidade de Bagé (proximidade com o centro urbano), medindo 123,49 hectares, irregular (alternando ambientes planos e aclives acentuados), com corpos d'água (sanga) e mata nativa. Possibilidades de uso produtivo dificultadas e/ou limitadas por afloramento de pedras (solo rochoso com pedras aparentes) ocupando a maior parte do campo. Salienta-se que a proximidade do imóvel com relação à cidade (aproximadamente 15km do centro de Bagé) é fator importante para a elevação do preço-base, sendo parcialmente compensado, contudo, pelas dificuldades de aproveitamento de fração significativa do campo. Ponderadas todas as características principais e considerando o preço médio estabelecido para a região (tabela da SEFAZ Bagé/2025 para a terra nua, Relatório de Análise de Mercado de Terras no RS/RAMTRS – Incra/2022) e para imóveis similares anunciados à venda, **avaliei a fração mencionada do imóvel de matrícula 14.819 do CRI de Bagé em R\$ 16.800 (dezesseis mil e oitocentos reais) por hectare, totalizando 2.074.632,00 (dois milhões, setenta e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais).**

Sendo o que havia a avaliar a certificar, a tudo dou fé, restituo o mandado aos autos e permaneço à disposição para o cumprimento de futuras determinações.

PORTO ALEGRE/RS, 02 de dezembro de 2025.