



Poder Judiciário

JUSTIÇA FEDERAL

Seção Judiciária do Rio Grande do Sul

CENTRAL DE MANDADOS - LAJEADO

Avenida Castelo Branco, 502, térreo - Bairro: Florestal - CEP: 95900-732 - Fone: (51)3714-8608 - Email: cemanlaj@jfrs.jus.br

## **EXECUÇÃO FISCAL Nº 5001580-86.2010.4.04.7114/RS**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** COMERCIO E TRANSPORTES STACKE LTDA E OUTROS

### **LAUDO DE (RE)AVALIAÇÃO**

Aos 16 de fevereiro de 2024, em cumprimento ao mandado n. 710019050362 extraído dos autos do Processo n. 5001580-86.2010.4.04.7111 em epígrafe, após consulta junto a Prefeitura Municipal de Estrela, setor de Cadastro Imobiliário/tributação, onde situei a localização do imóvel, realizei breve Levantamento Fotográfico do imóvel (parte final); em seguida realizei estudo de mercado junto a Imobiliárias locais, a seguir passo a proceder a AVALIAÇÃO bem abaixo descrito:

**IMÓVEL:** Uma área de terrenos urbana com a superfície de 1.015,26m<sup>2</sup> (um mil, quinze metros e vinte e seis decímetros quadrados), sem benfeitorias, com destinação urbanística, localizada na Rua 25 de Julho, distante a 46,00 metros da esquina com a Rua Sem Denominação, considerada como Setor 01, Quadra 08, Lote 49, Bairro Centro, na cidade de Marques de Souza, RS, confrontando-se: pela frente, ao SUL, onde mede 16,00 metros, confronta-se com a Rua 25 de Julho, a seguir forma ângulo interno de 67°56'31", seguindo rumo NO, onde mede 76,06 metros, confrontando-se com a propriedade de Maria Célia de Siqueira, a seguir forma ângulo interno de 113°09'20", seguindo rumo SO, onde mede 12,76 metros, confrontando-se com propriedade da Sociedade Escolar Marques de Souza, a seguir forma ângulo interno de 69°19'30", seguindo rumo SE, onde mede 75,08 metros, confrontando-se com a propriedade de Herton Milton Stacke, a seguir forma ângulo interno de 109°44'48", seguindo rumo NE, chegando ao ponto de início onde forma um vértice de 109°34'39".

**Descrição conforme matrícula 46.217 do Livro nº2 – RG do Cartório de Registro de Imóveis de LAJEADO/RS.**

**BENFEITORIAS:** não existem, área de mato (vegetação);

**Levantamento Fotográfico realizado em 15 de fevereiro de 2024, segue abaixo:**





## **CRITÉRIO(S) DA AVALIAÇÃO:**

Consulta a corretores de imóveis de imobiliárias locais, utilizando o Método de Média de preços de valores de imóveis similares, valor de mercado;

Destinação/Usos:

Diversas possibilidades de destinação do imóvel (comercial/industrial proximidade com a rodovia BR-386 (cerca de 80 metros); além de residencial parte da frente);

### Pontos positivos destacáveis:

Dimensões da área, Localização privilegiada junto a BR-386 (duplicada). Acesso direto a BR-386 com rua asfaltada; proximidade com o centro da cidade e pontos de conveniência (mercados, bancos, Prefeitura, escolas); infraestrutura (iluminação pública, energia elétrica e abastecimento de água);

### Pontos desfavoráveis:

Apesar de não ser área totalmente alagável (cota 59 quando a cota de inundação é 54 – fonte Prefeitura Municipal), fica próximo a parte baixa da rua (baixada), além do terreno ficar abaixo do nível do meio fio (aproximadamente 1,5 metros) com necessidade de aterro; área com vegetação (mato), que dificulta a venda pois no entorno existem áreas livres (potreiros) inclusive mais altas (em frente);

Pelo retro mencionado e pelas considerações e conhecimentos adquiridos em quase duas décadas realizando avaliações nesta Subseção Judiciária, AVALIO o bem retro descrito em **R\$ 135.000,00 (CENTO E TRINTA e CINCO MIL REAIS)**;

Para constar lavrei o presente LAUDO DE REAVALIAÇÃO, que vai infra assinado.

**OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL**

**LUCIANO MARTINS VIDOR**