

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

1 – Identificação do solicitante:

MM. Juízo 2ª Vara Cível da Comarca de Três de Maio – RS.

Processo: 5000559-23.2016.8.21.0074

Tipo de ação: Ação de Execução Fiscal Estadual

Exequente: Estado do Rio Grande do Sul

Executado: Açougue Alegria LTDA – Me

Proprietário: Açougue Alegria LTDA – Me

2 – Objetivo da avaliação:

AVALIAÇÃO REALIZADA PARA FINS DE ESTABELECEER UM VALOR ESTIMADO, PARA O IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA.

3 – Identificação e caracterização do bem avaliado:

UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, COM ÁREA DE VINTE E CINCO MIL, QUINHENTOS E VINTE E UM METROS E QUARENTA DECÍMETROS QUADRADOS (25.521,40M²), SEM BENFEÍTORIAS, SITUADO EM ESQUINA ROLIM, MUNICÍPIO DE ALEGRIA-RS, CONFRONTANDO: AO NORTE, COM TERRAS DE VITALINO ANCELMO CADORE E NILZA SCARANTTI CAYE; AO SUL, COM CAMINHO VICINAL; AO LESTE, COM TERRAS DE JOÃO GUILHERME SCARANTTI; E, AO OESTE, COM TERRAS DE NILZA SCARANTTI CAYE. **SENDO OBJETO DE AVALIAÇÃO ÁREA DE 5.000M², CONFORME R-1.** IMÓVEL DEVIDAMENTE MATRICULADO SOB O N° 18.559 NO LIVRO N° 02 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS DE MAIO – RS.

4 - Vistoria:

CONFORME ART. 474 DO CPC, A INTIMAÇÃO DAS PARTES FOI EFETIVADA ATRAVÉS DE PETIÇÃO NA DATA DE 14 DE MAIO DE 2025, SENDO AS PARTES CIENTIFICADAS DA VISTORIA, NA DATA DIA 27 DE MAIO DE 2025 ÀS 9:30 HORAS NO LOCAL DO IMÓVEL. FOI EFETUADA A VISTORIA NO IMÓVEL NA DATA DE 27/05/2025 ÀS 9:30 HORAS, FOMOS RECEBIDOS PELO SR. ANTÔNIO DALLACORTE, MÉDICO VETERINÁRIO E FISCAL DE INSPEÇÃO DA PREFEITURA DE ALEGRIA-RS, QUE NÃO DEIXOU ENTRARMOS NA PARTE INTERNA DO IMÓVEL, PORÉM NOS LIBEROU TIRAR FOTOS DA PARTE EXTERNA, SENDO SUFICIENTE PARA REALIZAÇÃO DO SERVIÇO.

NA AV-6/18.559 EXISTE A PENHORA DATA DE 17 DE JANEIRO DE 2023 DESSE PROCESSO.

5 - Caracterização região:

ÁREA RURAL PRÓPRIA PARA PLANTAÇÃO DE SOJA, MILHO E TRIGO.

Uso e Ocupação: O IMÓVEL ATUALMENTE ESTÁ SEM NENHUMA PLANTAÇÃO, USADO ATUALMENTE COMO ABATEDOURO DO MUNICÍPIO DE ALEGRIA-RS.

Equipamentos e serviços: ÁREA RURAL PRÓPRIA PARA PLANTAÇÃO DE SOJA, MILHO, TRIGO E AVEIA. A ESTRADA QUE LIGA ATÉ A ÁREA COM ALFALTO NOVO, ESTANDO APROXIMADAMENTE À 3KM DO MUNICÍPIO DE ALEGRIA-RS.

6 – Indicação do método utilizado, com justificativa da escolha:

6.1. Método comparativo direto:

6.2. Justificativa: PREÇO DE MERCADO OBTIDO ATRAVÉS DE MÉTODO COMPARATIVO CONFORME VENDAS EFETUADAS NAS PROXIMIDADES.

7 – Especificação e determinação do valor da avaliação.

7.1 - Área total do imóvel avaliado:

- ÁREA TOTAL 5.000M².

- ÁREA DE BENFEITORIAS NÃO AVERBADA, APROXIMADAMENTE 180M².

8 - Identificação dos resultados:

Fatorização positiva: ÁREA PLANA E COM ESTRADAS DE ASFALTO NOVO.

Fatorização negativa: BENFEITORIAS COM PADRÃO BAIXO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR.

Pesquisa de Mercado: VALORES PRÓXIMOS, E VENDAS RECENTES FORAM FEITOS ENTRE 750 (SETECENTOS E CINQUENTA) à 900 (NOVECIENTOS) SACAS DE SOJA POR HECTARE.

Conclusão: O VALOR TOTAL DO IMÓVEL É DE: **R\$180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS).**

Três de Maio/RS, 27 de maio de 2025.

LUÍS CARLOS LORO

CRECI-RS (CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS) 14.045

CNAI (CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS) 05899

Documentos juntados:

- Fotocópia matrícula do imóvel datada de 19 de janeiro de 2023;
- Fotos;
- Mapa de localização Google Earth;





