



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
CENTRAL DE MANDADOS - PORTO ALEGRE

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5000382-32.2019.4.04.7100/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FELLUZ ILUMINACAO COMERCIO DE LUMINARIAS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que, em cumprimento ao presente mandado, no dia 05/06/2025, dirigi-me à Rua Cai, 320, Industrial Ritter - Cachoeirinha/RS e realizei a avaliação determinada, conforme auto anexo. Ressalto que o imóvel encontra-se desocupado e que a vistoria interna do imóvel avaliado foi possível devido a prévio contato e agendamento com a representante da destinatária. No dia 09/06/2025, nos termos do Provimento 86/2019 da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, via mensagens no aplicativo "whatsapp" (51 99xxx-x504), procedi à intimação de FELLUZ ILUMINACAO COMERCIO DE LUMINARIAS LTDA, na pessoa de Fernanda B. Santos, que ficou ciente dos termos do mandado e da avaliação realizada, recebendo a contrafé pelo aplicativo.

Porto Alegre/RS, 9 de junho de 2025.

Documento eletrônico assinado por **MANOELA CATARINA BRAMORSKI LONGEN, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **710022607053v1** e do código CRC **32f0231e**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MANOELA CATARINA BRAMORSKI LONGEN

Data e Hora: 9/6/2025, às 17:36:58

5000382-32.2019.4.04.7100

710022607053 .V1 MBL26© MBL26



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE PORTO ALEGRE

Autos nº 5000382-32.2019.4.04.7100/RS
Mandado n. 710022231486
Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executado: FELLUZ ILUMINACAO COMERCIO DE LUMINARIAS LTDA
Local da diligência: Rua Cai, 320, Industrial Ritter - Cachoeirinha/RS

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 6 de junho de 2025, às 13:40 horas, em cumprimento ao mandado em epígrafe, realizei a avaliação do seguinte bem:

Descrição oficial:

REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 52.006
DATA: Em 02.04.2013.- Protocolo nº 76.185. Em 04.03.2013.- IMÓVEL: O PAVILHÃO INDUSTRIAL 01, do CONDOMÍNIO INDUSTRIAL COMPART, de nº 320 da Avenida Cai, o primeiro a contar da direita para a esquerda, de quem da referida Avenida olha para o condomínio, composto no pavimento térreo de: escritório, lavabo, pavilhão, vestiário masculino, vestiário feminino e escada de acesso ao segundo pavimento; no segundo pavimento escritório e lavabo; com área real privativa de 747,15m², área real total 747,15m². Assentado sobre um terreno medindo 14,01m de frente, para Avenida Cai; aos fundos medindo em dois segmentos 6,49m e 7,81m onde entesta com a Gleba nº 10; dividindo-se por um lado, ao oeste, na extensão de 115,91m, da frente aos fundos, com o Pavilhão Industrial 02; e, pelo outro lado, ao leste, na extensão de 118,32m da frente aos fundos, com o terreno nº 04, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,33419 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no respectivo "TERRENO URBANO", designado como sendo terreno 5A, proveniente da unificação dos terrenos nºs 05, 06 e 07, originários do desmembramento do terreno A, da Gleba nº 05 e parte da Gleba nº 10, do loteamento denominado "INDUSTRIAL RITTER", situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Avenida Cai, Av. Fernando Ferrari, Av. Fritz Beiser e Av. Clemente Cifali; com a área superficial de 4.827,17m²; medindo 42,02m de frente, ao sul, a Avenida Cai; tendo fundos, ao norte, a largura de 42,66m, em três segmentos de 28,36m, 7,81m e 6,49m onde entesta com a Gleba nº 10; dividindo-se por um lado, ao oeste, na extensão de 111,68m, da frente aos fundos, com o terreno nº 08; distando 127,09m da esquina formada com a Av. Fernando Ferrari; e, pelo outro lado, leste, na extensão de 118,32m da frente aos fundos, com o terreno nº 04; distando 150,39m da esquina formada com a Av. Clemente Cifali.-			



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE PORTO ALEGRE

Características: um pavilhão industrial, de alvenaria, com sala de escritório e, no piso superior, salas, copa, banheiro e dormitório, com área construída de 747,15m², localizado na Rua Cai, 320, Distrito Industrial - Cachoeirinha/RS, assentado sobre um terreno medindo 14,01m de frente, dois segmentos 6,49m e 7,81m aos fundos, 115,91 a oeste e 118,32 a leste, conforme descrições da matrícula 52.006 do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeirinha. Fácil acesso por via pavimentada (asfalto) e toda a infraestrutura necessária. Fotografias anexas.

Avaliação: considerando as características do bem e, após pesquisa comparativa junto ao mercado imobiliário de Cachoeirinha/RS, avalio o imóvel matrícula nº 52.006 do CRI de Cachoeirinha/RS em **R\$ 2.250.000,00 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)**.

Observações: o imóvel em questão encontra-se anunciado à venda nas imobiliárias König Imóveis ¹ e Ramos Imóveis ², pelos valores de R\$2.500.000,00 e R\$2.495.000,00, respectivamente. Tais valores estão em consonância com os de imóveis com características semelhantes na região³. É comum, na venda, um desconto de aproximadamente 10% em razão da negociação/barganha.

Para constar, lavrei o presente, que vai devidamente assinado.

Manoela Catarina Bramorski Longen
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

¹ <https://konigimoveis.com.br/imovel/3133681-KN/pavilhao-com-749m-no-bairro-vila-princesa-izabel-em-cachoeirinha>

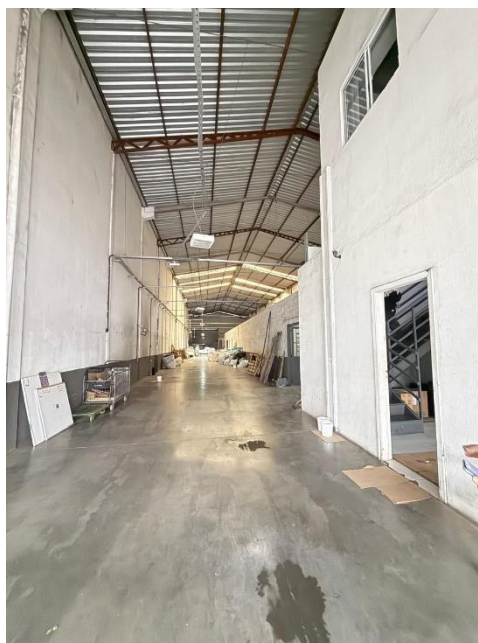
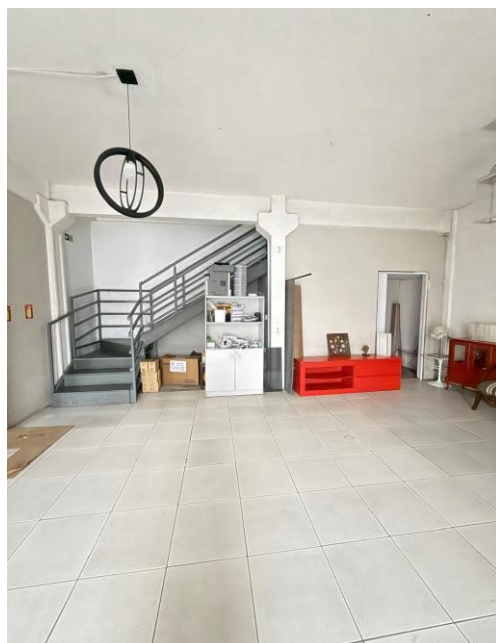
² <https://www.ramosimoveisrs.com.br/site/detalhe/RI02718/pavilhao-cachoeirinha>

³ <https://www.ramosimoveisrs.com.br/site/detalhe/RI01497/pavilhao-cachoeirinha>
<https://arvimoveis.com.br/pavilhao-princesa-isabel-cachoeirinha-rs>



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE PORTO ALEGRE

Fotografias:





JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
CENTRAL DE MANDADOS DE PORTO ALEGRE

