



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL/RS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE CAPÃO DA CANOA/RS
UAA – TORRES/RS

EXECUÇÃO FISCAL: 5018887-66.2022.404.7100/RS

MANDADO: 710020002784

23ª VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE-RS

EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: METAMOLD INDUSTRIA E COMERCIO DE PRE MOLDADOS EIRELI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 03 dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao Mandado 710020002784, com observância das formalidades legais procedi à AVALIAÇÃO dos seguintes BENS IMÓVEIS:

1) IMÓVEL MATRÍCULA 6.502 do Registro de Imóveis de Torres/RS:

6502 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMOVEIS DE TORRES		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL			
		TORRES, 28 de dezembro	de 1.977	01	6502

IMÓVEL – Um terreno urbano, sem benfeitorias, sito no lugar denominado Balneário São João, distrito e sede deste município, dentro do quarteirão formado pelas ruas O, P, uma sem denominação e Avenida A, constituído do lote número dezoito (18), da quadra trinta e três (33), lado ímpar, distando 44,00 m de uma rua sem nome, por sua divisa norte, medindo 11,00 metros de frente, a oeste, com a rua P, por 27,50m ditos de frente a fundos, por ambos os lados, onde, na mesma largura da frente, entesta com o lote 7, a leste; dividindo-se ao norte, com o lote 19 e ao sul, com o lote 17.

2) IMÓVEL MATRÍCULA 6.599 do Registro de Imóveis de Torres/RS:

6599 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMOVEIS DE TORRES		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL			
		TORRES, 28 de dezembro	de 1.977	01	6599

IMÓVEL – Um terreno urbano, sem benfeitorias, sito no lugar denominado Balneário São João, distrito da sede deste município, dentro do quarteirão formado pelas ruas R, e três sem denominação especial, constituído pelo lote número quatorze (14), da quadra trinta e oito (38), lado par, distando 156,00 metros de uma rua sem nome, por sua divisa sul, medindo 11,00 metros de frente, a leste, com a rua R, por 28,00 metros de frente a fundos, por ambos os lados, onde, na mesma largura de frente, entesta com quem de direito tiver, a oeste; dividindo-se, ao norte com o lote 15, e ao sul com o lote 13.

3) IMÓVEL MATRÍCULA 6.600 do Registro de Imóveis de Torres/RS:

6600 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMOVEIS DE TORRES		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL			
		TORRES, 28 de dezembro	de 1.977	01	6600

IMÓVEL – Um terreno urbano, sem benfeitorias, sito no Balneário – São João, distrito sede deste município, dentro do quarteirão formado pelas ruas R, e três sem denominação especial, constituído pelo lote número quinze (15), da quadra trinta e oito (38), lado par, distando 166,40 metros de uma rua sem denominação, por sua divisa norte, medindo 11,00 metros de frente, a leste, com a rua R, por 28,00 metros ditos de frente a fundos, por ambos os lados, onde, na mesma largura da frente, entesta com o lote 16, com quem de direito tiver, a oeste; dividindo-se ao norte com o lote 16 e ao sul, com o lote 14.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5018887-66.2022.404.7100/RS

OBS:

1) Conforme as cópias dos DCI (Dados Cadastrais do Imóvel) fornecidas pela Prefeitura Municipal de Arroio do Sal-RS, e informação obtida nesse Setor do Cadastro, os Imóveis acima relacionados: **MATRÍCULA 6.502 (quadra 33 lote 18), MATRÍCULA 6.599 (quadra 38 lote 14) e MATRÍCULA 6.600 (quadra 38 lote 15)** estão cadastrados como **ZONA 24: em APP - Área de Preservação Permanente / Ambiental).**

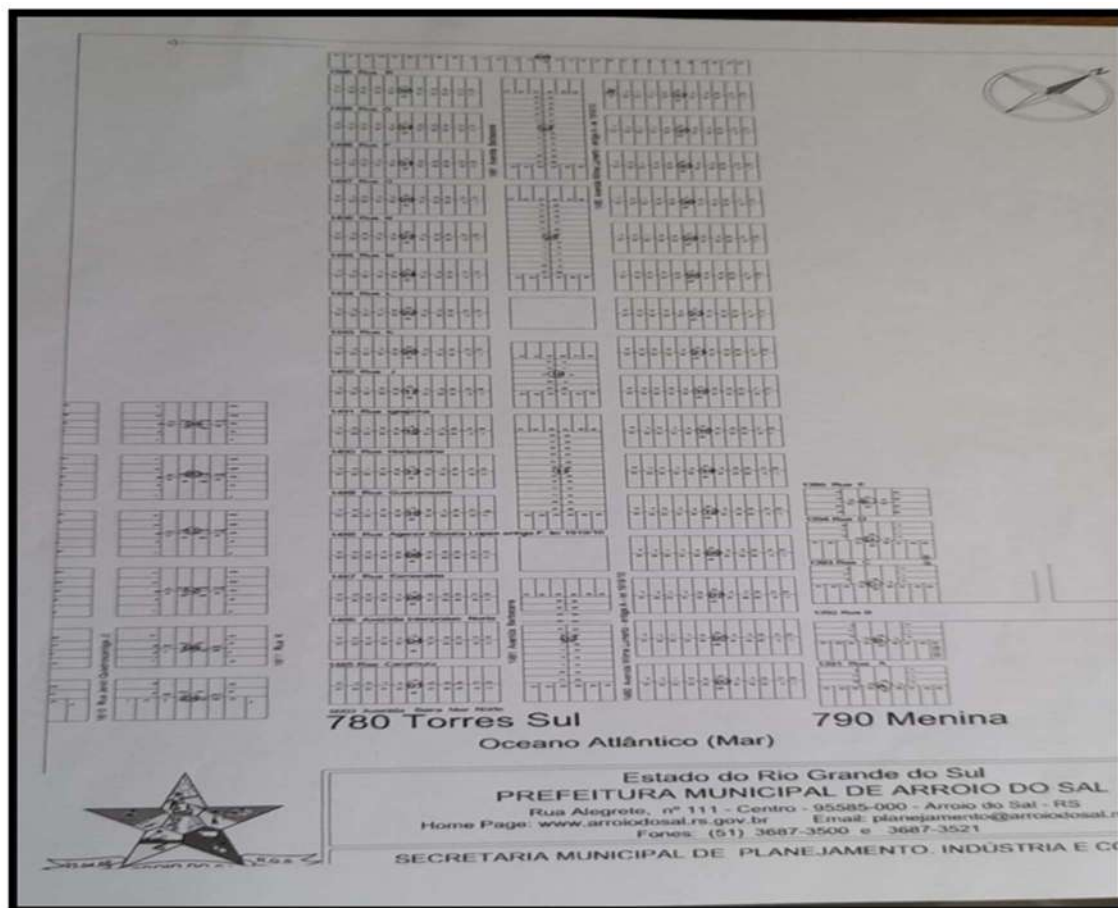
2) Foi informado na Prefeitura Municipal de Arroio do Sal-RS que em razão da **Lei Municipal 1.366/2005** os Imóveis que estão em **ZONA 24, considerado em APP (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE)**, estão isentos do pagamento do IPTU.

3) **LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:** BALNEÁRIO TORRES SUL (antes denominado Balneário São João), ARROIO DO SAL-RS.

4) Consta na Informação dos DADOS CADASTRAIS dos 3 LOTES (conforme as cópias juntadas no processo): “terreno baldio, não edificado, sem pavimentação, sem energia elétrica, sem iluminação pública, água (Poço)”.

4) **Para localizar, demarcar e individualizar as QUADRAS e os Lotes das Matrículas acima descritas, há a necessidade da expertise de um Profissional da área competente (Topografia).** Não há Ruas (vias públicas) de acesso ao local onde as QUADRAS estão demarcadas no MAPA ADMINISTRATIVO.

5) O MAPA ADMINISTRATIVO apresenta todas as QUADRAS e os seus LOTES no Loteamento Torres Sul. Segue o Mapa Administrativo, com a observação de que nem todas as ruas de acesso às quadras e lotes existem no local.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5018887-66.2022.404.7100/RS

Com a análise do MAPA ADMINISTRATIVO(acima) fornecido pela Prefeitura Municipal de Arroio do Sal-RS, verifica-se na Imagem do Google Earth (a seguir), levando-se em consideração a localização da AVENIDA INTERPRAIAS (marcada no Mapa), as quadras e as casas que existem de fato no local (cujas quadras marquei com os números conforme o mapa administrativo), e a provável localização das QUADRAS 33 e 38 encontram-se dentro do círculo na cor vermelha. Confirmando a informação obtida no setor do cadastro do IPTU, de que é área em APP (Área de Preservação Permanente).



AVALIAÇÃO : Com base na informação dos Dados Cadastrais dos Imóveis, (DCI – Prefeitura Municipal de ARROIO DO SAL-RS), estando os Imóveis em **Zona 24, Área considerada em APP**(Área de Preservação Permanente/Ambiental), salientando que há ausência de infraestrutura básica necessária (como água, luz, calçamento, iluminação pública), sem acesso por vias públicas, sem ruas abertas para localizar e identificar as QUADRAS e os LOTES, não tendo parâmetros para proceder à Avaliação pelo Método Comparativo Direto de dados do Mercado, levando em consideração o valor Venal atribuído, procedo à AVALIAÇÃO:

- **IMÓVEL DE MATRÍCULA 6.502: Avaliação em R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)**
 - **IMÓVEL DE MATRÍCULA 6.599: Avaliação em R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)**
 - **IMÓVEL DE MATRÍCULA 6.600: Avaliação em R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)**
- TOTAL DAS AVALIAÇÕES:** R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais).

Para constar, lavrei o presente LAUDO que vai assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

IVETE ROSANE SCHAEFER
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal