



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de Tramandaí

Rua Vergueiros, 163 - Bairro: Centro - CEP: 95590000 - Fone: (51) 3661-5361

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5022433-86.2024.8.21.0073/RS

Tipo de Ação: Atos executórios

AUTOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

RÉU: CACHACARIA SONHO MEU LTDA E OUTRO

Local: Tramandaí

Data: 14/04/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Eu, EKTAYSON TEIXEIRA DA SILVEIRA, Oficial de Justiça, devidamente designado e investido das minhas funções, venho por meio deste, em conformidade com o mandado expedido pela Excelentíssima Senhora Doutor (a) Juíz (a) de Direito e conforme consta nos autos do processo nº 5022433-86.2024.8.21.0073.

Avalio o referido imóvel de matrícula número 28.286 em **R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**, baseando-me em pareceres técnicos fornecidos por imobiliárias locais reconhecidas e na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, considerando as características e condições similares de outros imóveis à venda nas imediações.

Avalio o referido imóvel de matrícula número 28.287 em **R\$155.000,00 (cento e quarenta mil reais)**, baseando-me em pareceres técnicos fornecidos por imobiliárias locais reconhecidas e na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, considerando as características e condições similares de outros imóveis à venda nas imediações.

OBSERVAÇÕES:

Informo a Vossa Excelência que o imóvel objeto da presente diligência apresenta características **complexas quanto à sua configuração física e titularidade**. Trata-se de uma área que compreende **diversas unidades habitacionais**, as quais, embora estejam dispostas de maneira contígua, **possuem acesso por ruas distintas**, iniciando-se por uma via e encerrando-se em outra, o que dificulta a delimitação exata da unidade indicada.

A imagem anexada aos autos pela parte autora refere-se a apenas uma das unidades existentes no conjunto, a qual, segundo relatos de moradores do local, **pertencia ao Sr. Rudi**. Contudo, os demais imóveis edificadas no mesmo terreno ou área adjacente **possuem proprietários distintos**, que afirmaram, inclusive, **serem legítimos proprietários, com registros individualizados no Registro de Imóveis competente**.

Diante desse cenário, **a identificação precisa do imóvel e da parte a ser localizada demanda cautela redobrada**, sob pena de eventual diligência recair sobre terceiros alheios à demanda, o que poderá comprometer a regularidade do ato e gerar efeitos indesejados.

Deixo, assim, consignado o presente alerta, com o fito de resguardar a segurança jurídica do procedimento e colaborar com o juízo no adequado direcionamento dos atos processuais subsequentes.

Certifico, para os devidos fins de direito, que as informações aqui prestadas representam fielmente o resultado da avaliação realizada, estando o presente auto sujeito à apreciação judicial. Nada mais havendo a relatar, encaminho o presente auto ao cartório competente, para que surta seus legais e devidos efeitos. O referido é verdade e dou fé.

Documento assinado eletronicamente por **EKTAYSON TEIXEIRA DA SILVEIRA**.

Documento assinado eletronicamente por **EKTAYSON TEIXEIRA DA SILVEIRA, Oficial de Justiça**, em 14/4/2025, às 14:55:25, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10080630376v1** e o código CRC **1811b345**.