



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

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5042641-47.2016.4.04.7100/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: WALTER TORRES DE LEÃO

CERTIDÃO

Certifico que compareci na Rua Coutio de Magalhaes, 490, 204, São João - Porto Alegre/RS e procedi à Reavaliação do imóvel descrito na Matrícula nº 119.698 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, conforme Laudo de Reavaliação em anexo. Dou fé. Porto Alegre, 21 de junho de 2025. José Bernardo de Medeiros Junior, Oficial de Justiça Federal.

MANDADO Nº 710022177736

Documento eletrônico assinado por **JOSE BERNARDO DE MEDEIROS JUNIOR, Oficial de Justiça Avaliador 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 **710022689549v1** e do código CRC **82dfa6b8**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JOSE BERNARDO DE MEDEIROS JUNIOR

Data e Hora: 21/6/2025, às 12:56:2

5042641-47.2016.4.04.7100

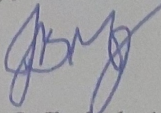
710022689549 .V1 BEL10© BEL10

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

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Aos Vinte e Um dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao mandado nº 710022177736, na Rua Rua General Couto de Magalhães, 490, 204, Edifício Violeta, São João - Porto Alegre/RS, procedi à Reavaliação do imóvel descrito na matrícula nº 119.698 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, em R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais), considerando os valores de imóveis semelhantes na Região para venda e conforme as Informações da Leiloeira Joyce Ribeiro, que informou que o "apartamento nº 204, do Edifício Violeta, rua General Couto de Magalhães nº 490, localizado no 2º pavimento, de fundos, com 68m² de área ideal, sendo 58m² de área privativa, correspondendo-lhe o coeficiente de 0,132763 no terreno e coisas de uso comum. Imóvel matriculado sob o nº 119.698, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS. Avaliado em R\$ 227.000,00 (Duzentos e vinte e sete mil reais)" não foi arrematado pelo seguinte motivo: A reserva referente à meação do cônjuge coproprietário acaba por dificultar a venda do imóvel, tendo em vista que o desconto o oferecido sobre a avaliação é reduzido para apenas 25%, além de prejudicar a forma de pagamento, posto que a porção da meação deverá ser paga à vista. Dessa maneira, a aquisição pela via judicial tem sua atratividade reduzida frente outros imóveis no mercado particular. Outro fator a ser considerado, é a idade e conservação do imóvel O Edifício Violeta é um prédio mais antigo, o que influencia diretamente no valor e no interesse dos compradores. Imóveis antigos geralmente possuem: Acabamentos desatualizados, que demandam reformas. Infraestrutura mais simples, sem áreas de lazer ou diferenciais modernos. Ausência de elevador. Vale ressaltar ainda a ausência de vaga de garagem. Os imóveis mais valorizados na região oferecem 1 ou 2 vagas de garagem. Como o imóvel em questão não menciona vaga, isso pode ter desmotivado compradores. Em Porto Alegre, a disponibilidade de estacionamento é um fator essencial na decisão de compra, especialmente para famílias e investidores."

Apesar de o imóvel estar com o valor dentro do praticado pelo mercado, devido a esses fatores (meação do cônjuge coproprietário, edifício antigo, sem áreas de lazer e sem garagem), Reavalio o Imóvel em R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais).


José Bernardo de Medeiros Junior, Oficial de Justiça Federal.