



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

Rua Lenine Nequete, 60 - Bairro: Centro - CEP: 92310205 - Fone: (51)3098-5389

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5020767-90.2020.8.21.0008/RS

Tipo de Ação: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CANOAS / RS

EXECUTADO: ELOSUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Local: Canoas

Data: 11/10/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CERTIFICO que, em cumprimento ao respeitável mandado, realizei as diligências necessárias e suficiente para a avaliação do imóvel.

O TJRS não fornece equipamentos para medição. Ainda, esta avaliação não segue a norma técnica NBR 14653-2, sendo que a análise e avaliação resultam da expertise deste servidor em realizar avaliações.

A documentação fornecida é insuficiente para indicar a localização do imóvel. O conhecimento ímpar deste servidor em coordenadas cartográficas, permitiu localizar o imóvel. Que tem o seguinte endereço:

RUA DIAS GOMES, NÚMERO 9.

Objeto da avaliação: Lote Urbano n. 12 da Quadra 8, na Rua 6 (atual Rua Dias Gomes)

Matricula: 64.240 do RI de Canoas

Localização: Rua Dias Gomes, 9 - Loteamento Verdes Campos Bairro Harmonia - Canoas

Características: No local encontrei um terreno murado e dentro dele uma casa terrea de madeira do tipo pré-fabricada; esta, não consta na matrícula. Considerando que o lote tem area de 180 metros quadrados, estima-se que a casa tenha uma área total de 75 metros quadrados, provavelmente com 3 dormitórios, 1 banheiro, quarto e cozinha (configuração típica de casas pré-fabricadas).

Metodologia aplicada: Método direto (X) Método indireto ()

***** Não foi possível entrar no imóvel, já que nao encontrei o morador. Aparentemente o imóvel encontra-se desocupado, evidenciado pelo fato de o disjuntor de entrada de energia elétrica estar desligado.**

Parâmetros: análise do mercado imobiliário, utilização do valor real pelo qual os imóveis sao efetivamente transacionados em moeda corrente (sem taxa de corretagem e sem aceitar outro imóvel no

negócio). Não foram consideradas as dívidas que o imóvel possa ter. A avaliação não leva em consideração a existência de mobília no imóvel.

Valor apurado: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)



Vista frontal do imóvel - Imagem GoogleMaps ano 2019



Vista aérea do Imóvel - Imagem GoogleMaps ano 2025

Sendo o que tinha para certificar, devolvo o presente ao cartório, para os devidos fins.

O referido é verdade, dou fé.

Documento assinado eletronicamente por **HENRIQUE BUFFE**.

5020767-90.2020.8.21.0008

10092931158 .V1 henriquebuffe© henriquebuffe