

Ata de Leilão – Positivo

Aos dez dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatorze, as treze horas e trinta e cinco minutos, na Rua Francisco Meneghetti, 130, Salão do Juri, Foro de Garibaldi/RS, presente eu, Norton Jochims Fernandes, Leiloeiro Oficial, devidamente autorizado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Garibaldi, para proceder o público leilão dos bens imóveis arrolados no Pr. 051/1.13.0001619-0, Transportadora Tegon Valenti S A – Em Recuperação Judicial. A hora mencionada, dei início a leitura do edital, com a presença dos Administradores Judiciais, Dr. Laurence Bicca Medeiros e Dr. João A. Medeiros Fernandes Junior, acompanhando o leilão o procurador da empresa, Dr. Angelo Santos Coelho, os advogados trabalhistas dos credores também acompanharam os atos, bem como diversos interessados nos imóveis, alcançando os resultados que passo a narrar:

Começamos o leilão apresentando inicialmente o imóvel número 10 da cidade de Rio Grande, onde buscamos interessados para compra pelo valor de avaliação.

➔ **Imóvel 10:** Área de terras com 6.250m². Mat. nº 39.326 R.I. de Rio Grande. Uma área de terras no lugar denominado junção, na quadra V-B, com a área superficial de 6.250m², com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste mede 125m e faz frente para a Rua 7; ao nordeste mede 50m e confronta com a quadra V-C, de propriedade da compradora; ao sudeste, pelos fundos, mede 125m e confronta com a Av. Itália; ao sudoeste mede 50m e confronta com a quadra V-A, de propriedade da vendedora. Avaliação: R\$ 1.800.000,00.

Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitiva de propostas. Recebemos então a oferta para aquisição deste imóvel pelo valor de **R\$1.080.000,00 com pagamento de 40% de entrada e saldo em 18 (dezoito) parcelas mensais com correção do IGPM**. Recebida a proposta perguntamos aos presentes para melhorarem e não incrementaram. Batendo então o martelo para esta oferta condicional a aprovação das partes e homologação do juízo, para **Jaime Menezes Sobrinho, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº 830.421.649-34, portador do RG nº 4082156417, com endereço na Rua General Osório, 1517/502, Pelotas/RS. neste ate representado por Tiago Lontra Souto, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 018.367.200-33, portador do RG nº 1078065164. Fone: (53) 9910.6087.**

Oferta englobada por todos os imóveis

Em seguida a conclusão do lote anterior, recebemos uma proposta para compra de todo o acervo do leilão dos itens de número 1 ao 11, que totalizam o valor de avaliação em R\$17.342.269,19, pelo valor de **R\$10.420.000,00 com pagamento de entrada de R\$1.500.000,00 e saldo em 40 (quarenta) parcelas mensais com correção pelo IGPM anual**. Foi solicitado pelos administradores judiciais presentes que melhorassem o valor der entrada para possibilitar o pagamento previsto aos credores trabalhistas. Foi mantida a proposta pelos proponentes. Batido então o martelo na proposta para análise das partes e posterior homologação do juiz. **Oferta efetuada por Modulo Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº**

93.598.340/0001-47, com endereço na Rua Antônio Corseti, 458, Caxias do Sul/RS, na proporção de 1/3 dos imóveis; NGL Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 04.087.356/0001-65, com endereço na Rua Honorato Basei, 200, Caxias do Sul/RS, na proporção de 1/3 dos imóveis; RBT & RNT Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 21.212.304/0001-92, com endereço na Rua Visconde de São Gabriel, 88, Bento Gonçalves/RS, na proporção de 1/3 dos imóveis.

Solicitado pelos arrematantes que constassem no auto de arrematação que os imóveis são vendidos livre e desembaraçados de ônus anteriores ao leilão, que a correção do IGPM é anual, que podem ser antecipadas parcelas vincendas a critério de escolha dos arrematantes, que as parcelas serão contadas 30 dias da entrada que se dará somente após a homologação judicial e que os imóveis deverão ser transferidos mediante a expedição de carta de arrematação firmada pelo Juiz, com a instituição de hipoteca legal em favor da recuperanda, sendo que os valores pagos somente serão liberados aos credores após ter sido efetuado o registro da carta de arrematação e da hipoteca legal. Na medida em que o débito for satisfeito ou as parcelas quitadas antecipadamente ou, na medida em que as parcelas vierem a ser satisfeitas, os bens serão liberados proporcionalmente do gravame

Na sequência do leilão apresentamos o próximo imóvel

➔ **Imóvel 11:** Área de terras com 6.000m². Mat. nº 22.277 R.I. de Pelotas. Terreno com 1.800m² de área construída (não averbada) à Avenida Assis Brasil, 910, Bairro Três Vendas em Pelotas. Um terreno medindo 40m de frente sul pela Av. Assis Brasil, tendo as seguintes irregularidades: partindo do alinhamento predial, pelo lado leste, em direção sul-norte, mede em linha reta 150m, onde confronta-se com a Av. Zeferino Costa; daí segue em direção oeste, por uma linha de 32m, onde faz frente norte, com o antigo leito da Estrada de Ferro que vai a Monte Bonito; daí inflete em direção sul por 20m; daí em direção oeste, por uma linha de 10m; desse ponto em direção norte, por mais 20m, confrontando-se em todas essas divisões com terreno prometido vender a Waldemar Ferreira; daí segue em direção oeste, por mais 8m, fazendo também nessa linha frente ao antigo Leito da Estrada de Ferro, antes referido; desse ponto inflete em direção norte-sul, por uma linha reta de 120m, onde limita-se com Albino Behling; daí inflete em direção oeste-leste, por uma linha de 10m e daí, em direção norte-sul, por mais 30m até encerrar o referido alinhamento predial da já citada Av. Assis Brasil; limitando-se nessas duas últimas divisas com terreno doado a Luiz Henrique da Motta. Avaliação: R\$ 1.700.000,00. Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitava de propostas. Recebemos oferta inicial de R\$1.020.000,00 com pagamento de entrada de 30% e saldo em 12(doze) parcelas mensais corrigidas pelo IGPM, iniciou-se disputa entre os presentes com a batida do martelo no valor final de **R\$1.200.000,00 com pagamento à vista efetuada por Farias Alimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 91.605.170/0001-55, com endereço na Rua Vereador Mario Cardoso Ferreira, 699, Alvorada/RS, neste ate representada por Fernando Marques Farias, inscrito no CPF nº 496.828.140-49, portador do RG nº 1033328566. Fones: (51) 9982.4866 e 3443-5353.**

Na sequência recebemos uma oferta englobada para 3 lotes dos imóveis do leilão, itens 1, 2/3 e 5. Recebemos a oferta para aquisição pelo valor de **R\$5.600.000,00 pelos 3 itens do leilão. A forma de pagamento oferecida é de R\$1.000.000,00 de entrada e saldo em 40 parcelas mensais com correção do IGPM anual.** O total das avaliações destes 3 itens é de R\$9.184.714,80 e a oferta representa 60,97% da avaliação. Recebida a proposta foi solicitado pelos administradores judiciais para melhorarem o valor da entrada, porém mantiveram a oferta. Perguntado aos demais presentes para melhorar e incrementar e não aumentaram, batendo então o martelo na proposta para análise das partes e posterior homologação do juiz. Oferta efetuada por **Modulo Administração e**

Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 93.598.340/0001-47, com endereço na Rua Antônio Corseti, 458, Caxias do Sul/RS, na proporção de 1/3 dos imóveis; NGL Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 04.087.356/0001-65, com endereço na Rua Honorato Basei, 200, Caxias do Sul/RS, na proporção de 1/3 dos imóveis; RBT & RNT Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 21.212.304/0001-92, com endereço na Rua Visconde de São Gabriel, 88, Bento Gonçalves/RS, na proporção de 1/3 dos imóveis. Solicitado pelos arrematantes que constassem no auto de arrematação que os imóveis são vendidos livre e desembaraçados de ônus anteriores ao leilão, que a correção do IGPm é anual, que podem ser antecipadas parcelas vincendas a critério de escolha dos arrematantes, que as parcelas serão contadas 30 dias da entrada que se dará somente após a homologação judicial e que os imóveis deverão ser transferidos mediante a expedição de carta de arrematação firmada pelo Juiz, com a instituição de hipoteca legal em favor da recuperanda, sendo que os valores pagos somente serão liberados aos credores após ter sido efetuado o registro da carta de arrematação e da hipoteca legal. Na medida em que o débito for satisfeito ou as parcelas quitadas antecipadamente ou, na medida em que as parcelas vierem a ser satisfeitas, os bens serão liberados proporcionalmente do gravame.

→ Imóvel 1: Lote urbano localizado na esquina das ruas Júlio de Castilhos e Marques de Souza, no Bairro São Francisco dentro do quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Marques de Souza, Garibaldi e Assis Brasil em Bento Gonçalves, matrícula do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves nº 686, com formato retangular, área de 1.980m², com as seguintes medidas e confrontações: norte por uma linha reta na extensão de 55m confrontando com propriedade que foi de João Batista Valenti, hoje de Transportadora TV; sul por uma linha na extensão de 55m, confrontando a R. Júlio de Castilhos; leste por uma linha reta na extensão de 36m confrontando com propriedade que foi de João Batista Valenti, hoje de Transportadora TV; oeste por uma linha na extensão de 36m com a R. Marques de Souza. Sobre o terreno há edificação de posto de abastecimento com um pavimento, paredes em alvenaria de tijolos maciços, área de 64,80m², idade aparente de 40 anos, lavagem de veículos com 258,20m², estabelecimento comercial com 506m², depósito e administração com 750m² em bom estado de conservação. De acordo com o Plano Diretor do Município, o imóvel se encontra em ZC1 (zona comercial 1) com taxa de ocupação do solo de 80% e índice de aproveitamento de 3,5. Avaliação: R\$4.857.136,95. Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitiva de propostas e recebemos a oferta englobada junto com os imóveis 2/3 e 5, conforme demonstrado no início do parágrafo. Perfazendo, para fins de registro imobiliário, o valor de R\$2.961.475,00 com entrada de R\$528.800,00 e saldo em 40 (quarenta) parcelas mensais corrigidas pelo IGPm.

→ Imóvel 2-3: (Junto com o anterior) Lote urbano localizado na R. Marques de Souza, distando 36m da esquina da R. Júlio de Castilhos, no bairro São Francisco dentro do quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Marques de Souza, Garibaldi e Assis Brasil em Bento Gonçalves, matrículas no Registro de Imóveis de Bento Gonçalves nº 5.422 e nº 34.226, com formato poligonal, área de 1.445m² com as seguintes medidas e confrontações: norte por três segmentos de reta o primeiro partindo da R. Marques de Souza no sentido oeste-leste na extensão de 34,10m, o segundo formando um ângulo reto com o primeiro, no sentido sul-norte na extensão de 6m e o terceiro, formando um ângulo reto com o segundo, no sentido oeste-leste na extensão de 21,90m, sempre confrontando com propriedade de Aristides Valenti; sul por uma linha na extensão de 55m, confrontando propriedade de Transportadora TV; leste por uma linha na extensão de 27,90m confrontando com propriedade de Ainda Superti Valenti na extensão de 27,90m com propriedade de Transportadora TV na extensão de 6m; oeste por uma linha reta na extensão de 21,90m confrontando com a R. Marques de Souza. Sobre o terreno há um prédio com um pavimento, atualmente abrigando estabelecimentos comerciais, fruteira e lojinha, estrutura em concreto armado,

paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos maciços, com área de 590,56m², em bom estado de conservação. De acordo com o Plano Diretor do município, o imóvel se encontra em ZC1 (zona comercial um) com taxa de ocupação do solo de 80% e índice de aproveitamento de 3,5. Avaliação: R\$ 3.324.926,12. . Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitiva de propostas e recebemos a oferta englobada junto com os imóveis 1 e 5, conforme demonstrado no início do parágrafo. Perfazendo, para fins de registro imobiliário, o valor de R\$2.027.208,00 com entrada de R\$362.000,00 e saldo em 40 (quarenta) parcelas mensais com correção do IGPM.

→ **Imóvel 5: (Junto com o anterior)** Terreno ,lote urbano localizado na R. Júlio de Castilhos, distando 55m da R. Marques de Souza, no bairro São Francisco, dentro do quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Marques de Souza, Garibaldi e Assis Brasil em Bento Gonçalves, matrícula do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves nº 5.423, com formato retangular, área de 450m² com as seguintes medidas e confrontações: norte por uma linha reta na extensão de 15m, confrontando com propriedade herdeiros de Ainda Superti Valenti; sul por uma linha na extensão de 15m, confrontando a R. Júlio de Castilhos; leste por uma linha na extensão de 30m confrontando com propriedade de Walter Valenti; oeste por uma linha reta na extensão de 30m confrontando com propriedade de Transportadora Tegon Valenti S/A. De acordo com o Plano Diretor do Município, o imóvel se encontra em ZC1 (zona comercial um) com taxa de ocupação do solo de 80% e índice de aproveitamento de 3,5. Avaliação: R\$ 1.002.651,73. . Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitiva de propostas e recebemos a oferta englobada junto com os imóveis 1 e 2/3, conforme demonstrado no início do parágrafo. Perfazendo, para fins de registro imobiliário, o valor de R\$611.317,00 com entrada de R\$109.200,00 e saldo em 40 (quarenta) parcelas mensais com correção do IGPM.

→ **Imóvel 4:** Lote urbano localizado nos fundos da R. Garibaldi, distando 30m do alinhamento predial da R. Garibaldi, no Bairro São Francisco dentro do quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Marques de Souza, Garibaldi e Assis Brasil em Bento Gonçalves, matrícula do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves nº 20.491, com formato retangular, área de 600m² com as seguintes medidas e confrontações: norte por uma linha reta na extensão de 30m, confrontando com propriedade de Antonio Tusset e outros; sul por uma linha na extensão de 30m, confrontando propriedade de Transportadora TV; leste por uma linha na extensão de 20m confrontando com propriedade de Gilberto Bahlis do Nascimento e sua mulher; oeste por uma linha reta na extensão de 20m confrontando com propriedade de Aristides Valenti. Sobre o terreno há um prédio atualmente abrigando atividade comercial, paredes em alvenaria de tijolos, com área total de 565,40m², com idade aparente de 45 anos, em regular estado de conservação. De acordo com o Plano Diretor do município, o imóvel se encontra em ZC1 (zona comercial um) com taxa de ocupação do solo de 80% e índice de aproveitamento de 3,5. Avaliação: R\$ 1.362.903,86. Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitiva de propostas abaixo da avaliação, onde, mesmo com insistência, não ofertaram.

→ **Imóvel 6:** Lote urbano localizado na R. Garibaldi, distando 56,30m da R. Júlio de Castilhos, no Bairro São Francisco, dentro do quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Marques de Souza, Garibaldi e Assis Brasil em Bento Gonçalves, matrícula do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves nº 5.424, com forma poligonal, área de 1.971m² com as seguintes medidas e confrontações: norte por uma linha reta na extensão de 60m, confrontando com propriedade de

herdeiros de Armando Valenti; sul por três segmentos de reta, o primeiro partindo da R. Garibaldi no sentido leste-oeste na extensão de 30m, confrontando com propriedade de Ayres Di Bernardo, o segundo, formando um ângulo de 90° com o primeiro e no sentido norte-sul na extensão de 26,30m, no sentido norte-sul confrontando com propriedade de Ayres Di Bernardo e de Orlando Luiz Torriani, o terceiro, formando um ângulo de 90° com o segundo, no sentido leste-oeste na extensão de 30m confrontando propriedade de Walter Valenti e Transportadora Tegon Valenti S/A; leste por uma linha na extensão de 19,70m confrontando com a R. Garibaldi; oeste por uma linha reta na extensão de 46m confrontando com propriedade de Aristides Valenti e Transportadora Tegon Valenti S/A. Prédio residencial com três pavimentos de apartamento e um subsolo, com paredes em alvenaria, estrutura de concreto armado, com 12 apartamentos de dois dormitórios, com área total de 974,51m², oficina pátio atrás com área de 1.102,70m², padrão construtivo normal, em bom estado de conservação, com idade aparente de 15 anos. De acordo com o Plano Diretor do Município, o imóvel se encontra em ZC1 (zona comercial um) com taxa de ocupação do solo de 80% e índice de aproveitamento de 3,5. Avaliação: R\$2.102.198,23. Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitava de propostas abaixo da avaliação, onde, mesmo com insistência, não ofertaram.

➔ **Imóvel 7:** Lote urbano localizado na R. Júlio de Castilhos esquina com a R. Marques de Souza, no B. São Francisco, dentro do quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Marques de Souza, Garibaldi e Gal. Vitorino em Bento Gonçalves, matrícula do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves nº 22.122, com formato retangular, área de 391,94m² com as seguintes medidas e confrontações: norte por uma linha reta na extensão de 22,30m, confrontando com a R. Júlio de Castilhos; sul por uma linha na extensão de 22,30m, confrontando com propriedade de Irmãos Marcon; leste por uma linha na extensão de 17,47m confrontando com propriedade de Santin Ziero; oeste por uma linha reta na extensão de 17,60m confrontando com a R. Marques de Souza. Edificação composta de cobertura para abrigo de automóveis, com área de aproximadamente 400m², em bom estado de conservação, com idade aparente de 5 anos. De acordo com o Plano Diretor do Município, o imóvel se encontra em ZC1 (zona comercial um) com taxa de ocupação do solo de 80% e índice de aproveitamento de 3,5. Avaliação: R\$1.067.452,30. Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitava de propostas. Recebemos uma oferta para aquisição pelo valor de R\$640.475,00. Em disputa alcançamos o valor final da batida do martelo no valor de R\$645.000,00 com pagamento à vista para **Ativa Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 18.400.304/0001-01, Inscrição Estadual nº 010/0169970, com endereço na Rua Rosa Tesheiner, 65, Bento Gonçalves/RS, neste ato representada pelo Sr. Flávio Rizzi, inscrito no CPF sob nº 573.743.760-49, portador do RG nº 1041877554.**

➔ **Imóvel 8:** Área de 547,50m². Mat. nº 14.869 R.I. de Vacaria. Terreno urbano sem benfeitorias na cidade de Vacaria, no lugar denominado “Loteamento Minuano”, constituído do lote nº 13 da quadra G com área de 547,50m², que confronta à frente com a Rua Marginal a BR-116, medindo 18,50m, aos fundos 15,50m, de um lado confronta com o lote nº 12, medindo 43,50m e de outro lado com o lote nº 14 onde mede 29,5m. Dentro do quarteirão formado pelas ruas “A”, rua “D”, Rua Otacilio Paim e Rua Marginal a BR-116. Avaliação: R\$ 65.000,00. Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitava de propostas abaixo da avaliação, onde, mesmo com insistência, não ofertaram.

➔ **Imóvel 9:** Área de 462m². Mat. nº 14.870 R.I. de Vacaria. Terreno sem benfeitorias na cidade de Vacaria, no lugar denominado “Loteamento Minuano”, constituído do lote nº 14 da quadra G com área de 462m², que confronta à frente com a Rua Marginal a BR-116, medindo 37,50m, aos fundos 32m, de um lado confronta com o lote nº 13, medindo 29,50m. Dentro do quarteirão formado pelas ruas “A”, rua “D”, rua Otacílio Paim e rua Marginal a BR-116. Avaliação: R\$ 60.000,00. Buscamos interessados pelo valor de avaliação à vista e não foi confirmado, buscamos interessados pelo valor de avaliação com proposta de parcelamento e também não houve interessados, mesmo com insistência do leiloeiro. Passamos então a oitiva de propostas abaixo da avaliação, onde, mesmo com insistência, não ofertaram.

Perfazendo o total das arrematações dois cenários para serem analisados:

- a) Oferta englobada de todos os imóveis R\$10.420.000,00 com entrada de R\$1.500.000,00 e saldo em 40 parcelas mensais com correção do IGPM anual.**
- b) Ofertas individuais de alguns imóveis, itens 1, 2/3, 5, 7, 10 e 11 no valor de R\$8.525.000,00 com entrada de R\$3.277.000,00 e saldo de R\$648.000,00 em 18 parcelas com correção do IGPM e R\$4.600.000,00 em 40 parcelas mensais com correção do IGPM. Restaram imóveis 4, 6, 8 e 9 para próximo leilão.**

Nada mais havendo digno de registro dei por encerrado o leilão e vai a presente ata assinada pelo leiloeiro e pelas autoridades antes nominadas.

Eu, Leiloeiro Oficial, subscrevo e dou fé.*****

Leiloeiro Oficial

Administrador Judicial

Administrador Judicial