



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande/RS

Processo nº. 5000279-31.2004.8.21.0023
Massa Falida de Redentor Indústria e Comércio de Pescado Ltda.
Massa Falida de Guanapesca Indústria e Comércio de Pescados Ltda

Ref. AVALIAÇÃO das Matrículas nºs 8.087, 8.088 e 8.089 do RI de Rio Grande

NORTON JOCHIMS FERNANDES, Leiloeiro oficial, perito, carteira de exercício profissional nº 99/94 Jucis/RS, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Sa. estimativa de avaliação dos imóveis mencionados.

Este leiloeiro, no decorrer de sua profissão, vem realizando o trabalho de vendas e avaliações de inúmeros bens. Trabalho esse comprovado em inúmeros atos processuais, não tendo nada que desabone sua conduta profissional, demonstrado pela sua constante atuação em todos os segmentos.

Possui mais de 30 anos de experiência em diversos tipos de leilões no Estado do Rio Grande do Sul, realizando seu ofício de leiloeiro bem como de avaliador em inúmeras oportunidades nos cartórios judiciais de Porto Alegre, Novo Hamburgo, Sapucaia do Sul, Estância Velha, Montenegro, Nova Petrópolis, Dois Irmãos, Sapiranga, Canoas, Capão da Canoa, Rio Grande, Caxias do Sul, Guaíba, Pelotas, Butiá, Florianópolis, Brusque, Canela e outras cidades.

Desenvolvimento

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor aproximado de mercado para os imóveis descritos abaixo, os 3 imóveis analisados estão no mesmo bairro, o valor do metro quadrado é o mesmo para as 3 áreas.

Metodologia

O método avaliatório utilizado é o comparativo de dados de mercado, através da comparação com assemelhados quanto a características intrínsecas e extrínsecas. O trabalho fundamenta-se em informações colhidas no mercado imobiliário e foram consideradas de boa procedência por este perito.



As características e os atributos dos dados pesquisados que exercerem influência na formação dos preços e conseqüentemente no valor como amostra do mercado, serão explanadas. Não foi considerado no presente trabalho a situação fiscal do imóvel, e de débitos. Também não foram efetuadas as medições topográficas com rigor abaixo do metro linear no entorno do imóvel.

Pesquisa de dados

Efetuamos uma pesquisa nas imobiliárias do município, através de seus corretores, a fim de buscarmos imóveis passíveis de serem utilizados como comparativo nesta avaliação. As imobiliárias locais foram pesquisadas também em seus sites de ofertas de imóveis.

ANÁLISE IMÓBILIARIAS SEMELHANTES

IMÓVEIS SEMELHANTES PARA CÁLCULO

Exemplo 1 – VivaReal – site – casa com 60m² R\$ 110.000,00

IMÓVEIS

Casa com 2 dormitórios à venda, 60 m² por R\$ 110.000,00 - Vila Maria - Rio Grande/RS **R\$ 110.000**

Home > Imóveis > À venda > Casa > Rio Grande > Vila Maria > Casa com 2 dormitórios à venda, 60 m² por R\$ 110.000,00 - Vila Maria - Rio Grande/RS

Sobre casa com 60 m² à venda em Rio Grande - RS

- 60 m² Área construída
- 150 m² Área do terreno
- 6X25 Dimensão do terreno
- 2 Quartos
- 1 Banheiro

Venda **R\$ 110.000**
R\$ 1833/m²

Agendar visita

Quero mais informações



Exemplo 2 – Viva Real – Site casa 2 quartos 122m² R\$ 110.000,00

Quadro Comparativo de pesquisas:

Ex	Imobiliária	Área	Valor	Valor por m ²
1	Viva Real	110	110.000,00	1.000,00
2	Viva Real	122	210.000,00	1.721,32

Valor médio do m² para imóveis comerciais na região >>> R\$1.410,66

ANÁLISE DOS IMÓVEIS

Este profissional analisará as áreas individuais, bem como as mesmas em um todo, pois observamos e notamos a semelhança, ou seja, o valor do m² nos terrenos é o mesmo. O bloco composto por estas matrículas alcança uma área total de 1.410,66 de superfície em m².

Todos os imóveis em questão estão situados dentro do bairro Vila Maria, zona Parque São Pedro, Rio Grande/RS.

Passamos a análise dos imóveis de forma individual:

1) Matrícula nº 8.087 do RI de Rio Grande/RS

IMÓVEL: Um terreno próprio, sem benfeitorias, lotes 212 e 213 do Parque São Pedro, no Km



7 da Estrada de Rodagem Rio Grande-Cassino, trecho atualmente denominado Av. Italia, lugar denominado Bernabé ou Rabo de Boi, na zona urbana desta cidade, medindo 16m de frente ao sul, a Rua 153, antiga Rua B, lado par e igual largura no fundo ao norte, onde confronta com o lote 223 e 224, a partir de um ponto distante 25m da esquina da Rua 165, por 25m de comprimento por ambos os lados, confrontando-se, a leste, com o lote 211 e a oeste, com os lotes 225, 226 e 227.

CNM: 099366.2.0008087-97

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

8.087 MATRÍCULA

RIO GRANDE, 5 de setembro de 1978 1 8.087

Imóvel: Um terreno próprio, sem benfeitorias, lotes 212 e 213 do Parque São Pedro, no Km 7 da estrada de rodagem Rio Grande-Cassino, trecho atualmente denominado Av. Italia, lugar denominado Bernabé ou Rabo de Boi, na zona urbana desta cidade, medindo 16,00m de frente ao sul, a rua 153, antiga rua B, lado par e igual largura no fundo ao norte, onde confronta com o lote 223 e 224, a partir de um ponto distante 25,00m da esquina da rua 165, por 25,00m de comprimento por ambos os lados, confrontando-se, a leste, com o lote 211 e a oeste, com os lotes 225, 226 e 227.





Na matrícula nº 8.087 existem construídas duas casas em alvenaria aparentemente em bom estado de conservação. Constatam informações de processo de usucapião em andamento.

Do cálculo do imóvel 1 Matrícula nº 8.087:

Área do imóvel 400m² x R\$ 1.410,66/m² (média) = R\$ 564.264,00

REDUÇÃO VENDA FORÇADA e OCUPAÇÃO

Importante salientar que as vendas anunciadas nos sites dizem respeito a unidades bem cuidadas, com disposição de venda e entrega imediata, com possibilidade de utilizar financiamentos, entrega de bens como parte de pagamento etc. Portanto, para esse tipo de imóvel avaliando se aplica um redutor de Venda Forçada. Aplicaremos também um redutor por impressão, haja vista que as ocupações no local e no entorno são de longa data, dificultando



a comercialização do bem em questão, mesmo com uma possível ordem de posse em alienação judicial. Este fator é importante, uma vez que, em outras tantas experiências deste perito, é praticamente improvável que outro interessado almeje arrematar este bem ocupado. Aplicaremos então o redutor normal de 20% para vendas forçadas e agregaremos mais 50% de retração devido a ocupação ostensiva e longeva no local, reduzindo em 70% o valor antes calculado.

VALOR DO IMÓVEL 1 MATRÍCULA N° 8.087
R\$ 611.785,55 - 70% = R\$ 183.535,66

VALOR FINAL DO IMÓVEL 1 MATRÍCULA N° 8.087 = R\$ 183.500,00

2) Matrícula nº 8.088 do R.I. de Rio Grande/RS

IMÓVEL: Um terreno próprio, sem benfeitorias, lotes 216, 217, 218 do Parque São Pedro no Km 7 da Estrada de Rodagem Rio Grande-Cassino, trecho atualmente denominado Av. Italia, lugar denominado Bernabé ou Rabo de Boi, na zona urbana desta cidade, medindo 24m de frente a Rua Pedro Rocha Andrade, antiga rua sem denominação, ao norte, lado ímpar, a partir de um ponto distante 41m da esquina da Rua 97 e igual largura no fundo ao sul, onde confronta com os lotes 205, 206 e 207, por 25m de comprimento por ambos os lados, confrontando-se, a leste, com o lote 215 e a oeste, com o lote 219.

CNM: 099366.2.0008088-94

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

8.088 MATRÍCULA	RIO GRANDE, 5 de setembro de 1978	FLS. 1	MATRÍCULA 8.088
--------------------	-----------------------------------	-----------	--------------------

Imóvel: Um terreno próprio, sem benfeitorias, lotes 216, 217, 218 do Parque São Pedro no Km 7 da estrada de rodagem Rio Grande-Cassino, trecho atualmente denominado Av. Italia, lugar denominado Bernabé ou Rabo de Boi, na zona urbana desta cidade, medindo 24,00m de frente a rua Pedro Rocha Andrade, antiga sem denominação, ao norte, lado ímpar, a partir de um ponto distante 41,00 da esquina da rua 97 e igual largura no fundo ao sul, onde confronta com os lotes 205, 206, 207, por 25,00m de comprimento por ambos os lados, confrontando-se a leste, com o lote 215 e a oeste, com o lote 219.





Na matrícula nº 8.088 há tres construções de alvenaria simples.

A matrícula é composta por 3 lotes: 216 objeto de usucapião procedente, já transferido, 217 ainda petecente a Massa Falida e o 218 também objeto de usucapião procedente, onde não localizamos a criação da nova matrícula. As construções são de baixo valor, consideradas sem valor comercial.

Do cálculo do imóvel 2, Matrícula nº 8.088:

A frente da matrícula era no total de 24 metros, compostas por 3 lotes, 2 destes lotes foram objeto de usucapião procedentes, sobrando apenas o lote 217 com frente de 8 metros e com profundidade de 25,00m, tornando assim a area a ser avaliada em 200m². Importante salientar que ainda falta individualizar a parte remanescente, o que agregaria mais um custo. As informações colhidas com alguns moradores é que existe ocupação neste lote remanescente também.

Área do imóvel 200m² x R\$ 1.410,66/m² (média) = R\$ 282.132,00

REDUÇÃO VENDA FORÇADA e OCUPAÇÃO

Importante salientar que as vendas anunciadas nos sites dizem respeito a unidades bem cuidadas, com disposição de venda e entrega imediata, com possibilidade de utilizar financiamentos, entrega de bens como parte de pagamento etc. Portanto, para esse tipo de imóvel avaliando se aplica um redutor de Venda Forçada. Aplicaremos também um redutor por impressão, haja vista que as ocupações no local e no entorno são de longa data, dificultando a comercialização do bem em questão, mesmo com uma possível ordem de posse em alienação judicial. Este fator é importante, uma vez que, em outras tantas experiencias deste perito, é praticamente improvavel que outro interessado almeje arrematar este bem ocupado. Aplicaremos então o redutor normal de 20% para vendas forçadas e agregaremos mais 50% de retração devido a ocupação ostensiva e longeva no local, reduzindo em 70% o valor antes



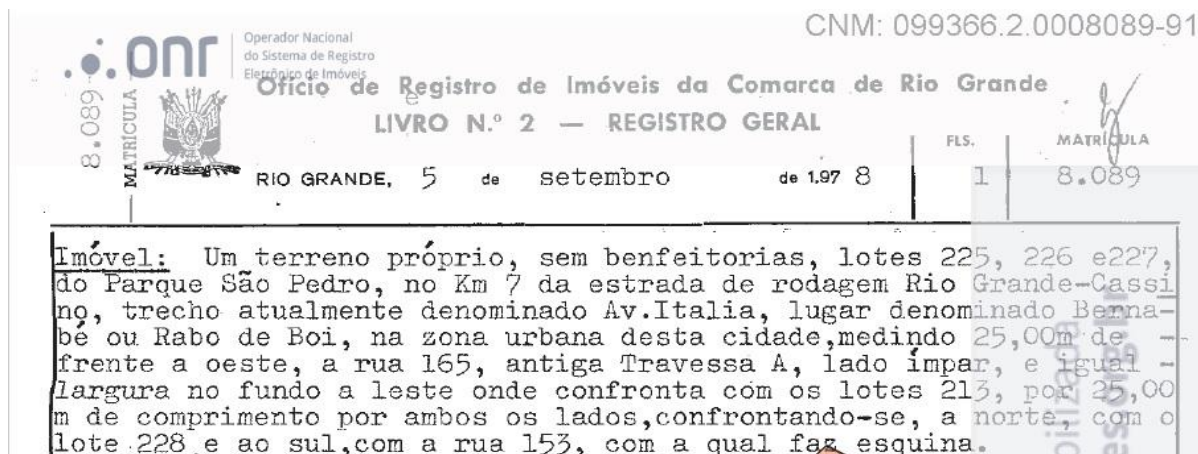
calculado.

VALOR DO IMÓVEL 2 MATRÍCULA Nº 8.088
R\$ 282.132,00 – 70 % = R\$ 84.639,60

VALOR FINAL DO IMÓVEL 2 MATRÍCULA Nº 8.088 = R\$ 84.640,00

3) Matrícula nº 8.089 do R.I. de Rio Grande/RS

IMÓVEL: Um terreno próprio, sem benfeitorias, lotes 225, 226 e 227 do Parque São Pedro, no Km 7 da Estrada de Rodagem Rio Grande-Cassino, trecho atualmente denominado Av. Italia, lugar denominado Bernabé ou Rabo de Boi, na zona urbana desta cidade, medindo 25m de frente a oeste, a Rua 165, antiga Travessa A, lado ímpar, e igual largura no fundo a leste onde confronta com os lotes 213, por 25m de comprimento por ambos os lados, confrontando-se, a norte, com o lote 228 e ao sul, com a Rua 153, com a qual faz esquina.





Do cálculo do imóvel 3: Matrícula nº 8.089:

Nesta matrícula não foram localizadas fotos da rua.

Área do imóvel 625m² x R\$ 1.410,66 por m² = R\$ 881.662,50

REDUÇÃO VENDA FORÇADA e OCUPAÇÃO

Importante salientar que as vendas anunciadas nos sites dizem respeito a unidades bem cuidadas, com disposição de venda e entrega imediata, com possibilidade de utilizar financiamentos, entrega de bens como parte de pagamento etc. Portanto, para esse tipo de imóvel avaliando se aplica um redutor de Venda Forçada. Aplicaremos também um redutor por impressão, haja vista que as ocupações no local e no entorno são de longa data, dificultando a comercialização do bem em questão, mesmo com uma possível ordem de posse em alienação judicial. Este fator é importante, uma vez que, em outras tantas experiências deste perito, é praticamente improvável que outro interessado almeje arrematar este bem ocupado. Aplicaremos então o redutor normal de 20% para vendas forçadas e agregaremos mais 50% de retração devido a ocupação ostensiva e longa no local, reduzindo em 70% o valor antes calculado.

VALOR DO IMÓVEL 3 - MATRÍCULA Nº 8.089

R\$ 881.662,50 – 70 % = R\$ 264.498,75



VALOR FINAL DO IMÓVEL 3 -MATRÍCULA N° 8.089 = R\$ 264.500,00

Portando temos valores finais arredondados:

Valor do Imóvel 1 Matrícula n° 8.087 = R\$ 183.500,00

Valor do Imóvel 2 Matrícula n° 8.088 = R\$ 84.640,00

Valor do Imóvel 3 Matrícula n° 8.089 = R\$ 264.500,00

Porto Alegre, 25 de novembro de 2025.

Norton Jochims Fernandes
Perito/Leiloeiro Oficial
JUCIS/RS 99/94