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 COMPLEMENTAR da Matrícula nºs 8.087 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 do imóvel mencionado.

AVALIAÇÃO JÁ EFETUADA PARA 100% DO IMÓVEL

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

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

MATRÍCULA 8.087

RIO GRANDE, 5 de setembro de 1.978 | FLS. 1 | MATRÍCULA 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.

Rua Frontin
Parque São Pedro
Rua Érico Gama
Parque Marluz
Rua Pedro Rocha Andrade
Rua 165

Érico Gama - Rio Grande
R. Érico Gama
R. Érico Gama

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

VALOR DO IMÓVEL 1 MATRÍCULA Nº 8.087

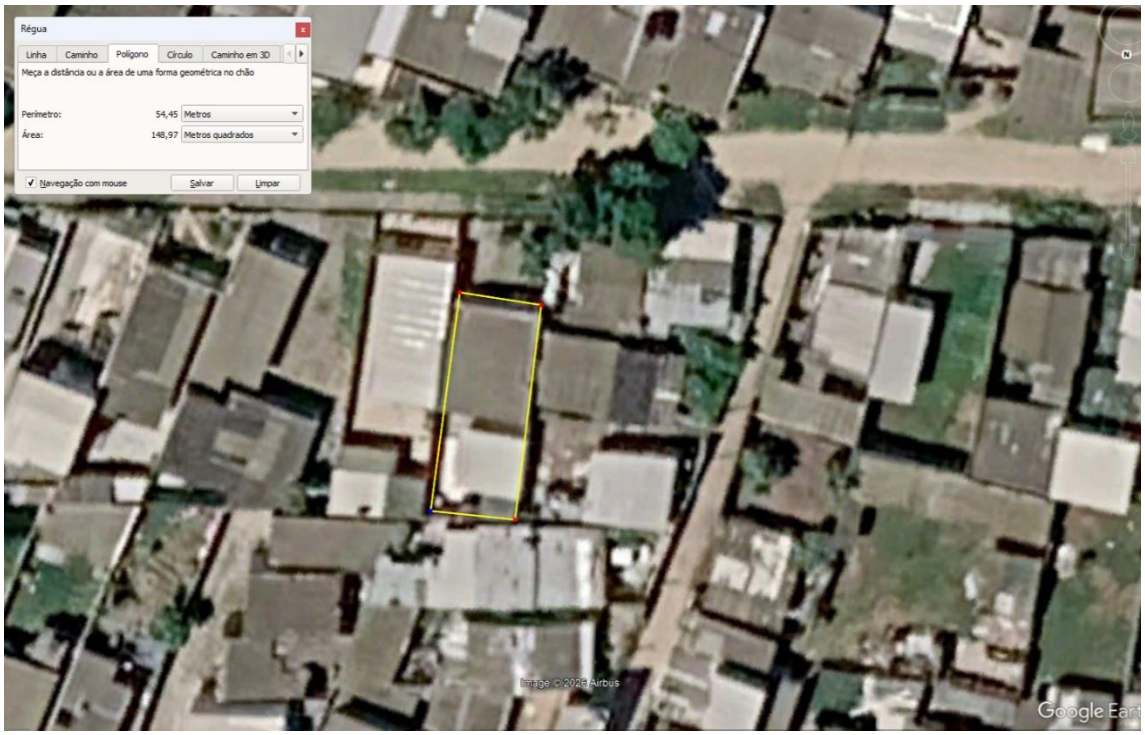
VALOR FINAL DO IMÓVEL 1 MATRÍCULA Nº 8.087 = R$ 183.500,00

INDIVIDUALIZAÇÃO DE VALORES

Foi solicitado a este profissional auxiliar a administração judicial, no sentido de individualizar o valor para cada casa, uma vez que uma das residências que se encontra edificada no mesmo terreno, haveria em curso ação de Usucapuião.

As duas casas têm construções semelhantes, sendo uma com construção mais para a frente da Rua e a outra com um recuo maior. O lote 213 (casa 142 - da esquerda) é objeto de usucapião. Será analisada a parte da casa onde foi solicitada a exclusão.

Lote 213 (casa 142 - da esquerda) de quem olha da rua.



A área construída dessa casa é um pouco menor que a casa da direita. Portanto há de se fazer uma distinção de valores pelas duas casas. Enquanto a casa da esquerda tem aproximadamente 149,00m^2 de área construída. A casa da direita de nº 212 (casa 138), tem aproximadamante 165,00m^2 de área construida.

Em uma regra de proporção podemos dizer que o total construído sobre o terreno é de 314,00m^2 aproximadamente. Então a casa da esquerda representa 47,45% da parte construída. Calculando sobre o valor já avaliado, lembrando que foram considerados os pontos de dificuldade, de ocupação, desmembramentos necessários etc, quando da formulação do valor desse imóvel.

R$183.500,00 x 47,45% = R$87.070,75

Esse valor está sendo atribuído a casa da esquerda que é objeto de Ação de Usucapião. Portanto resta ainda para a Massa o valor da outra casa construída, um pouco maior que a da esquerda na ordem de R$ 96.429,25

Valores apresentados abaixo.

imóvel	descrição	OBS	valor
Matr. 8087	lote 213 (casa 142 - da esquerda)	Objeto da Ação de Usucapião	R$ 87.070,75
Matr. 8087	lote 212 (casa 138 - da direita)	Arrecadado	R$ 96.429,25

Nestes termos, coloca-se à disposição.

Atenciosamente

Porto Alegre, 24 de junho de 2026.

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