



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

AUTO DE ARRECADAÇÃO

MASSA FALIDA DE DHB INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A

PROCESSO Nº 001/1.19.0080564-1

Aos sete dias do mês de agosto de 2019, por força do decreto de quebra expedido pela Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre/RS, bem como pela certificação de ausência de recursos contra a sentença, conforme fl. 359 dos autos, a Administradora Judicial nomeada no processo falimentar de DHB INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A procedeu à lavratura do Auto de Arrecadação dos bens abaixo listados:

IMÓVEL

DESCRIÇÃO DO BEM	MATRÍCULA	ENDEREÇO
Conjunto industrial com área de 22.000,00m², lotado sob o n.º 864 da Av. das Indústrias.	98.234 - RI da 4ª Zona de Porto Alegre/RS	Av. das Indústrias, 864, Bairro Anchieta, CEP 90200-290, na cidade de Porto Alegre/RS.

MARCA

NÚMERO	MARCA	CLASSE	DEPÓSITO	PRORROGAÇÃO
006078389 M-0496/020	DHB	07/10.20.60	10/05/1975	10/05/2025
006078397 M-0497/020	DHB	07/10.20.60	10/05/1975	10/05/2025
608220884 M-0498/020	DHB	07/10.20.60	13/10/1981	13/10/2021
822289628 M-1237/050	DHB	Ncl(8) 04	26/04/2005	26/04/2025
823882799 M-2009/078	DHB	Ncl(7) 37	17/04/2007	17/04/2027
825568170 M-0881/036	DHB	Ncl(8) 35	05/06/2007	05/06/2027
830075887 M-5223/201	E3D_DHB	Ncl(9) 12	18/01/011	18/01/2021



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Devidamente relacionados os bens arrecadados, vai o presente auto de arrematação assinado pela Administradora Judicial.


MEDEIROS & MEDEIROS
Administradora Judicial



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

368 ✓

ANEXO II
LAUDO DE AVALIAÇÃO
IMÓVEL MATRÍCULA N.º 98.234

www.administradorjudicial.adv.br

PORTO ALEGRE / RS
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900/701
Torre Comercial Iguatemi Business
Bairro Chácara das Pedras
CEP: 91330-001
+ 55 51 3062.6770

NOVO HAMBURGO / RS
Rua Júlio de Castilhos, 679/111
Centro Executivo Torre Prata
Bairro Centro
CEP: 93510-130
+ 55 51 3065.6770

SÃO PAULO / SP
Av. Nações Unidas, 12399/133 B
Ed. Comercial Landmark
Bairro Brooklin Novo
CEP: 04578-000
+ 55 11 2769-6770

CAXIAS DO SUL / RS
Rua Ângelo Chiarello, 2811/501
Centro Empresarial Cruzeiro
Bairro Pio X
CEP: 95032-460
+ 55 54 3419.7274

BLUMENAU / SC
Rua Dr. Artur Balsini, 107
BBC Blumenau
Bairro Velha
CEP: 89036-240
+ 55 47 3381-3370

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

MASSA FALIDA DE DHB COMPONENTES AUTOMOTIVOS

PROCESSO: 001/1.15.0040460-9

Avaliador: Leiloeiro Oficial José Luis Santayana

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e
Falências do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS

Processo: 001/1.15.0040460-9

Massa Falida de DHB Componentes Automotivos S.A.



Ref. Avaliação do imóvel localizado na Av. das Indústrias sob Mat. 98.234 RI
4ª. Zona de Porto Alegre

José Luis Santayana, Leiloeiro Oficial Mat. 201, vem, mui
respeitosamente, apresentar a V. Exa. estimativa de avaliação para o imóvel da
Massa Falida de DHB Componentes Automotivos S.A.

Nomeado Leiloeiro Oficial pela Junta Comercial do Estado do Rio
Grande do Sul no ano de 2004, exerce suas atividades de Leiloeiro junto a
órgãos públicos e privados, realizando leilões de imóveis, carros, gado, obras
de arte, joias, antiguidades, índices construtivos e bens móveis de modo geral,
atuando em diversas cidades do Estado.

Desenvolvimento

O trabalho a seguir demonstrado, trata da avaliação aproximada de mercado do imóvel sob Matrícula 98.234, Registro de Imóveis da 4ª. Zona de Porto Alegre, de propriedade da Massa Falida de DHB Componentes Automotivos S.A.

Matrícula 98.234 – Um conjunto industrial, com a área de 5.974,00 m² lotado sob o nr. 864 da Av. das Industrias, e o respectivo terreno, medindo 110,00m de frente, ao norte, a Av. das Industrias, lado par, 110,00m na divisa Sul no alinhamento da Av. Dullius, por 200,00m de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao oeste, com o terreno da União Sul Brasileira de Educação e Ensino, e, por outro lado, ao leste, com a rua Bernardino Bernardi para onde também faz frente e forma esquina.



Área do Terreno 22.000m², composto por pavilhão industrial o qual abriga toda parte de maquinários, estoque de peças, oficinas de produção, laboratórios de metrologia, expedição, escritórios administrativos, banheiros, refeitório, docas, subestação de água e tratamento de resíduos, guarita, vestiários e estacionamento, área administrativa com recepção e diversas salas de escritório, salas de reuniões e banheiros.



Foram realizadas diversas visitas ao local, sendo possível vistoriar interior e exterior do local. Como pode ser observado na matrícula existem benfeitorias averbadas e benfeitorias não averbadas. Observou-se que todas as unidades de uma forma geral estão em mal estado de conservação, como por exemplo o telhado com diversos buracos ocasionando vazamentos que acabam por danificar a construção.

✓

3x3



Metodologia

O método de avaliação utilizado é o comparativo de dados do mercado, através da comparação com imóveis semelhantes. Foram coletadas informações em empresas consideradas por este perito como de boa procedência. Para o presente trabalho não foi considerada a situação fiscal do imóvel e de débitos existentes. Também não foram efetuadas as medições topográficas com rigor abaixo do metro linear no entorno do imóvel.

Pesquisa de dados

1. Foxter Cia. Imobiliária
(51) 3083-7700

Imóvel na rua Joaquim Moreira Maciel bairro Humaitá
6.810m²

Valor do imóvel	R\$ 3.725.000,00
Valor/m ²	R\$ 546,99

2. Elo8 Imóveis
(51) 3022-4848

Imóvel na Av. Severo Dullius bairro Anchieta

13.000m²

Valor do imóvel	R\$ 7.000.000,00
Valor/m ²	R\$ 538,46

X

374

Imóvel na Av. Severo Dullius bairro Anchieta
13.000m²

Valor do imóvel R\$ 7.000.000,00
Valor/m² R\$ 538,46

3. Auxiliadora Predial
(51) 3216-6100

Imóvel na Av. Jaime Vignoli bairro Anchieta
44.054m²

Valor do imóvel R\$ 30.000.000,00
Valor/m² R\$ 680,98

4. Auxiliadora Predial
(51) 3216-6100

Imóvel na rua Frederico Mentz bairro Navegantes
39.720m²

Valor do imóvel R\$ 30.000.000,00
Valor/m² R\$ 755,28

Quadro Comparativo

ITEM	IMOBILIÁRIA	ÁREA TOTAL/M2	VALOR	VALOR/M2
1	FOXTER	6810	3.725.000,00	546,99
2	ELO8	13000	7.000.000,00	538,46
3	AUX. PREDIAL	44054	30.000.000,00	680,98
4	AUX. PREDIAL	39720	30.000.000,00	755,28

O valor médio do metro quadrado comparativo destes 04 imóveis está em R\$ 630,43 (seiscentos e trinta reais e quarenta e três centavos)

Cálculo

- Valor médio do m² dos imóveis pesquisados: R\$ 630,43
Área do imóvel avaliado: 22.000m²

✓

Valor do cálculo para o imóvel avaliado: **R\$ 13.870.340,00** (treze milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e quarenta reais) 

- Valor das benfeitorias no local, considerando benfeitorias não averbadas e mal estado de conservação da edificação.
Valor **R\$ 8.000.000,00** (oito milhões de reais)

Resumo do cálculo final

- **R\$ 13.870.340,00** (cálculo da área)
- **R\$ 8.000.000,00** (cálculo das benfeitorias)

Valor Total R\$ 21.870.340,00 (vinte e um milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e quarenta reais)

Porto Alegre, 19 de julho de 2019.


José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

412
10

ANEXO I

AUTO DE AVALIAÇÃO

MARCAS REGISTRADAS DE PROPRIEDADE DA DHB INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A

www.administradorjudicial.adv.br

PORTO ALEGRE / RS
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900/701
Torre Comercial Iguatemi Business
Bairro Chácara das Pedras
CEP: 91330-001
+ 55 51 3062.6770

NOVO HAMBURGO / RS
Rua Júlio de Castilhos, 679/111
Centro Executivo Torre Prata
Bairro Centro
CEP: 93510-130
+ 55 51 3065.6770

SÃO PAULO / SP
Av. Nações Unidas, 12399/133 B
Ed. Comercial Landmark
Bairro Brooklin Novo
CEP: 04578-000
+ 55 11 2769-6770

CAXIAS DO SUL / RS
Rua Ângelo Chiarello, 2811/501
Centro Empresarial Cruzeiro
Bairro Pio X
CEP: 95032-460
+ 55 54 3419.7274

BLUMENAU / SC
Rua Dr. Artur Balsini, 107
BBC Blumenau
Bairro Velha
CEP: 89036-240
+ 55 47 3381-3370

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS

H13
Jb

Processo nº.: 001/1.18.0080564-1

Ref.: Avaliação das Marcas registradas de propriedade da empresa DHB Indústria e Comércio S/A

José Luis P. Santayana, Leiloeiro Oficial, perito, registro na junta comercial sob o nº. 201/2004 JUCERGS, vem, mui respeitosamente, apresentar a V.Exa. uma estimativa de avaliação da marca de DHB Componentes Automotivos S/A.

Leiloeiro Oficial com mais de 14 anos de experiência, vem realizando diversos tipos de leilões e avaliações em cartórios judiciais de Porto Alegre e outras Comarcas.

Desenvolvimento

O presente trabalho tem por objetivo determinar a avaliação aproximada de mercado para a marca da empresa DHB Sistemas Automotivos. Abaixo o logotipo da empresa.



414
10

Metodologia

O método avaliatório utilizado é o comparativo de dados do mercado, através da comparação com assemelhados quanto as características intrínsecas. O trabalho fundamenta-se em informações colhidas no mercado de empresas de autopeças.

Pesquisa de dados

Efetuamos uma pesquisa nas empresas do ramo de autopeças, a fim de buscarmos situações passíveis de serem utilizadas como comparativo nesta avaliação. Porém não foi possível comparar com empresas em atividade. O valor de uma marca está diretamente relacionado com a projeção de fluxo de caixa que esta empresa ou marca pode projetar nos próximos 10 anos. A determinação de tal valor é de uma forma escolástica, ou seja, devemos basear-nos em situações paralelas ou tangentes, uma vez que não dispomos de fluxo de caixa para uma empresa em processo de falência. Não podemos também estimar o valor para royalties comparativos pois também não realizam operações de parcerias ou filiais. Não se tem conhecimento de que uma outra empresa esteja usando nome parecido ou mesmo algum sistema exclusivo de uso da DHB em atividade. Os compradores quando buscam uma empresa em que estão interessados em adquirir seus produtos, pesquisam na internet, para obter diversos tipos de informações. Podemos imaginar então, a referida marca sendo consultada e aparecendo uma quantidade de processos neste nome além de processo de falência. Na apresentação de uma nova empresa sempre deverá se antecipar e clarear ao seu interessado ao adquirir o nome da empresa através de aquisição em processo judicial.

Baseados então nas informações coletadas no mercado, avaliamos a marca DHB SISTEMAS AUTOMOTIVOS, no valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.

Porto Alegre, 25 de setembro de 2019

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial