

15 B



~~435~~
68
1.464
7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Casca/RS

Processo nº. 090/1.10.0002603-9
Massa Falida de Focchi Auto Posto Ltda

Ref. ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO

NORTON JOCHIMS FERNANDES, Leiloeiro oficial, perito, carteira de exercício profissional nº 99/94 JUCERGS, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. uma estimativa de avaliação.

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 20 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, Canela e outras cidades.

Desenvolvimento

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor aproximado de mercado para o imóvel descrito abaixo, pertencente ao Registro de Imóveis da Comarca de Casca/RS:

R. Dr. Timóteo nº 710 - Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS - CEP 90.570-040 Fones (51) 3360.1001 - 99116.5051

RECEBUEIRO DE LEILAOES
NORTON JOCHIMS FERNANDES
LEILAOER OFICIAL
Nº 99/94 JUCERGS
RUA SERRA DO MAR, 1111 - PORTO ALEGRE - RS - CEP 91110-000

n



ECT - EMP. BRAS. DE CORREIOS E TELEGRAFOS
As: 64301851 - AC MOINHOS DE VENTO

PORTO ALEGRE
CNPJ. ...: 34028316528604 AGENTE DE CORREIOS - AT. COMERCIAL
Ins Est.: 0962045271 Matrícula: 8.907.177-8

COMPROVANTE DO CLIENTE

Movimento...: 27/10/2017 Hora... : 14:34:01
Caixa... : 83600414 Matrícula : 89071778
Lancamento... 025 Atendimento... 00015
Modalidade : A Vista ID Tiquete...: 1378407381

DESCRIÇÃO	QTD	PREÇO(R\$)
CPP A V. (A) A FAT	1	19,70+
Valor do Porte(R\$) :		19,70
Cep Destino: 99280-000 (RS)		
Peso real (KG) : :	0,066	
Peso Tarifado: : :	0,066	
OBJEITO : :	0v848544783BR	

PE - 2 ED - S ES - N
Num. Documento : DV848644783BR
N Processo: : 09011000026039
Orgao Destino : : Caixa

Valor Declarado não solicitado(R\$)
No caso de objeto com valor:
utilize o serviço adicional de valor declarado.

PE - Prazo final de entrega em dias úteis.
ED - Entrega domiciliar - Sim/Não.
ES - Entrega sacada - Sim/Não.
RE - Restrição de entrega - Sim/Não.

TOTAL(R\$)=====
VALOR RECEBIDO(R\$)=>

SERV. POSTAIS: DIREITOS E DEVERES-LEI 6538/78

o prazo de entrega poderão sofrer atrasos
Assina Especial Ato Declaratório n.: 2012/048

VIA-CLIENTE SARA 7.7.06



1.465
7

Matrícula 1823 Livro 2 Registro Geral

Lote urbano num 5 da quadra 9 desta cidade com área superficial de 1.250m² sem benfeitorias, confrontando ao Norte por 25m com a Rua Julio de Castilhos, distando 50 metros da Rua Tiradentes, lado par ao Sul, na extensão de 25m com o lote n°3; ao Leste, na extensão de 50m confrontando com o lote 7 e oeste com o lote 9, 50m



Conforme descrito o imóvel localiza-se na cidade de Casca no interior do estado do Rio Grande do Sul, bem próximo ao centro da cidade.



R. Dr. Timóteo n° 710 - Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS - CEP 90.570-040 Fones (51) 3360.1001 - 99116.5051

h



2431
de
1.466
7

O terreno possui 25,00m por 50,00 metros dos lados com área total de 1.250,00m². Existe edificação no imóvel, composto de cobertura para posto de gasolina, loja de conveniência e apoio nos fundos para lavagem e troca de óleo.

Foi realizada vistoria no local, e foi possível vistoriar o interior, mas verifica-se que trata-se de uma loja simples e existe manutenção a ser feita, seja no forro da cobertura da pista seja nas partes acessórias ao fundo com troca de portas e pinturas necessárias.

Como se verifica na matrícula apresentada, não estão averbadas as obras sobre o terreno. Estima-se que a área construída alcance o total de 250,00m² aproximadamente, sem levar em consideração a cobertura da pista de carros que necessita de reparos e reforma. Este número será considerado para efeito de cálculo.



Metodologia

O método de avaliação 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,

h



~~1.467~~
1.467
7

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.

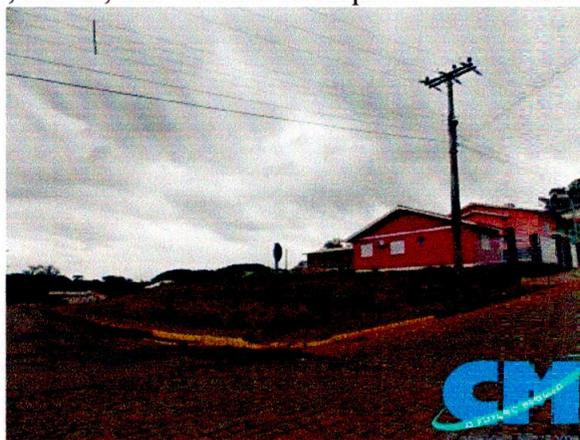
Pesquisa de dados

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.

Avaliação e oferta dos imóveis na região

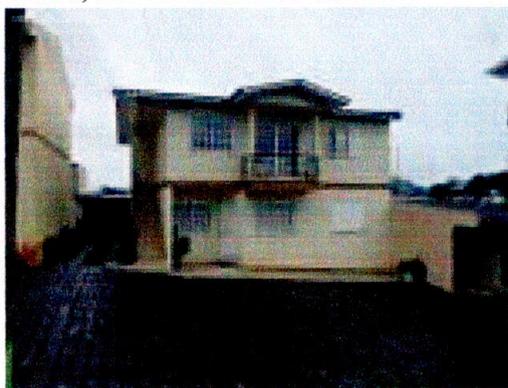
Exemplo 1 - Imobiliária Mezzomo – fone: (54) 3347.1244

Código: 14. Área total: 364,12m² Endereço: Rua Domingos Taffarel Esquina Zelma Zambon, Consoladora, Casca, RS. Terreno de esquina. Valor: R\$ 130.000,00



Exemplo 2 - Imobiliária De Bastiani – fone: (54) 99664.2785

Código: 1014. Área total: 206,89m². Na Rua Pedro Zandoná Centro de Casca, com 3 dormitórios, em condomínio. Valor: R\$ 320.000,00



m



14.03
1.468
7

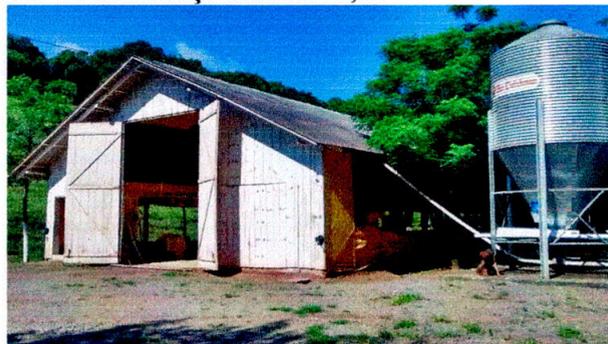
Exemplo 3 – Imobiliária Nostracasa – fone: (54) 3424687

ID: 510. Bairro: Loteamento Jardim Brasil. Endereço: Rua: Gardônia 180. Casca – RS. 02 quartos; 01 banheiro; 01 vaga; 56,23m² área privativa. 392,00m² área total. Lote/terreno: 392,00m². 01 cozinha. 01 sala.
Venda: R\$ 215.000,00



Exemplo 4 – Imobiliária Nostracasa – fone: (54) 3424687

Aviário com estrutura completa para funcionamento junto com o imóvel. ID: 319. Bairro: Interior. Endereço: Povoado Migliavaca. Casca – RS. 960,00m² área privativa. Com todos os equipamentos e estruturas no sítio. Preço R\$95.000,00



Quadro Comparativo de pesquisas dos imóveis exemplos:

Ex	Imobiliária	Área total m ²	Valor	Valor por m ²
1	Mezzomo	364,12	130.000,00	357,03
2	Debastiani	206,89	320.000,00	1.546,72
3	Nostracasa	392	215.000,00	548,47
4	Nostracasa	960	95.000,00	98,96

O valor médio do metro quadrado comparativo destes 04 imóveis está em R\$637,80 (seiscentos e trinta e sete reais e oitenta centavos)

R. Dr. Timóteo nº 710 - Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS - CEP 90.570-040 Fones (51) 3360.1001 - 99116.5051

h



1.469
7

Do cálculo:

Valor médio do m² dos imóveis pesquisados: R\$ 637,80

Área do imóvel avaliando: 1.250m²

Ideia inicial do cálculo para o preço do imóvel terreno avaliando: R\$797.250,00

Das benfeitorias feitas no imóvel não averbadas

No imóvel existem benfeitorias na ordem de 250m² próprias para um posto de gasolina. Ocorre que não existindo a liberação de licença para instalação de posto de combustível no local estas estruturas em nada servem. Esta situação pode ainda se agravar pois teríamos que descontar do valor do imóvel o possível passível de contaminação que deverá ainda ser verificado.

Portanto no melhor cenário de utilização da estrutura ali construída e não averbada, podemos dizer que auxilia na realização do cálculo em mais R\$300,00 por metro quadrado construído uma vez que trata-se de construção simples e necessitando de reparos.

R\$300,00 calculado a 250m² aprox. teríamos mais R\$75.000,00 em benfeitorias.

Complementação do cálculo para avaliação final do bem:

O imóvel avaliando trata-se de uma construção irregular sem averbação na matrícula e a possibilidade de instalação de um posto de gasolina no local é remota. A Rua não é a melhor opção para tal uma vez que o maior movimento está na BR e na rua principal. Pode-se ainda verificar que a área locada do posto de combustível é de somente 25 x 50 e os terrenos lindeiros que possibilitam a entrada de veículos e saída não são objeto de avaliação, portanto se os terrenos lindeiros forem de ocupação intensiva não haverá como usar as bombas de combustível de números 2 e 4, pois os carros ficam sem manobra.



M



1494
ca
1.470
7

Pela foto do Google de 2015, verifica-se que o posto usava terreno do vizinho para o funcionamento, tendo até a placa de identificação ao fundo sobre outro terreno.

Os bens pesquisados em imobiliárias tratam de imóveis livres, com pronta entrega e com garantia, onde a venda não se dará ad corpus. Além de não existir o contraditório característico dos processos judiciais.

O mercado não está promissor para vendas imobiliárias no momento e considerando os fatores mencionados podemos aplicar um redutor no preço do imóvel em 10% do valor calculado, a título de expropriação de venda forçada.

Resumo e calculo final:

Calculo da área R\$797.250,00

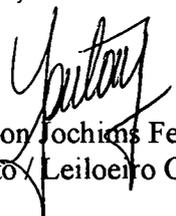
Cálculo das benfeitorias R\$75.000,00

Valor total R\$ 872.250,00

R\$872.250,00 menos 10% = **R\$785.025,00**

Valor final com arredondamento: R\$786.000,00
SETECENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS

Casca, 24 de outubro de 2017.


Norton Jochims Fernandes
Perito Leiloeiro Oficial

Focchi Auto Posto Ltda

Lote	Descrição	Localização	Avaliação (R\$)
1	Uma (01) caixa d'água 10.000 litros, marca Bakof Tec, em bom estado	Fundos do Posto - Lavagem	300,00
2	Um (01) motobomba, em mau estado de conservação, mas funcionando	Fundos do Posto - Lavagem	20,00
3	Um (01) quadro de interruptores e fusíveis de motobomba, em mau estado de conservação, mas funcionando	Fundos do Posto - Lavagem	30,00
4	Um (01) cilindro para gás natural (GNV), em mau estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	20,00
5	Um forno elétrico, em estado de sucata	Interior da antiga loja de conveniência	10,00
6	Um (01) cone de sinalização de trânsito, em estado regular de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	Não localizado
7	Um (01) quadro de interruptores e fusíveis da loja de conveniência, em regular estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	30,00
8	Uma (01) porta de metal interna da loja de conveniências, em mau estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	5,00
9	Um (01) carrinho de supermercado, em regular estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	Não localizado
10	Diversos restos de canos de PVC, em mau estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	Não localizado
11	Uma (01) pia de metal, em mau estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	10,00
12	Uma (01) cortina de correr, em regular estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	60,00
13	Uma (01) divisória de acrílico, em bom estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	10,00
14	Um (01) expositor de metal para salgadinhos, em regular estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	10,00
15	Uma (01) cortina de correr, em bom estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	60,00
16	Um (01) concentrador de abastecimentos, marca Hiro, em regular estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	20,00
17	Um (01) quadro de interruptores e fusíveis da loja de conveniência, em regular estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	50,00
18	Um (01) chuveiro Lorenzetti, em regular estado de conservação	Interior da antiga loja de conveniência	Não localizado
19	Uma (01) bomba medidora para combustíveis líquidos, modelo A-1, marca GBR, nº de série OL1719, em regular estado de conservação	Pista de atendimento do posto (parte da frente)	100,00
20	Uma (01) bomba medidora para combustíveis líquidos, modelo A-1, marca GBR, nº de série OL1709 A/B, em regular estado de conservação	Pista de atendimento do posto (parte da frente)	100,00
21	Uma (01) bomba medidora para combustíveis líquidos, modelo A-1, marca GBR, nº de série OL1718, em regular estado de conservação	Pista de atendimento do posto (parte da frente)	100,00

442
1.471
7

h

22	Uma (01) bomba medidora para combustíveis líquidos, modelo A-2, marca GBR, nº de série OL1699 A/B, em regular estado de conservação	Pista de atendimento do posto (parte da frente)	100,00
23	Um (01) filtro para abastecimento com óleo diesel filtrado, marca Rohely do Brasil, em regular estado de conservação	Pista de atendimento do posto (parte da frente)	50,00
24	Um (01) calibrador de pneus marca Excel, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
25	Um (01) automóvel marca Volkswagen, modelo Variant, placas IHV 4748, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
26	Cinco (05) telhas, marca Brasilit, em bom estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	20,00
27	Uma (01) escada de madeira, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	10,00
28	Um (01) banco de caminhão, em bom estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
29	Duas (02) estruturas de metal, com rodinhas, em bom estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	10,00
30	Quatorze (14) garrações vazios para vinho, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
31	Um (01) lote de diversos materias em mau estado de conservação, tais como restos de bancos de carros, metais diversos, madeiras	Fundos do Posto - Lavagem	5,00
32	Uma (01) engraxadeira pneumática, com tambor de graxa, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	10,00
33	um (01) jato d'água, marca Karcher, modelo HOS 1200, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	30,00
34	Um (01) lava jato, Hidromar, modelo BH-6100, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
35	Um (01) compressor Pressure 25, modelo 250 SHP, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	90,00
36	Um (01) banco de couro para automóvel, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
37	Um (01) sofá, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	10,00
38	um (01) tapete, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	5,00
39	Uma (01) mesa, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	5,00
40	um (01) extintor de incêndio, marca Katagiri, em bom estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	10,00
41	Um (01) portãp de metal, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	10,00
42	Um (01) aspirador de pó, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
43	Uma (01) geladeira, marca Eletrolux, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
44	Um (01) rádio, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado

1472
at
1.472
7

4

45	Vinte (20) chaves de boca, com todas as numerações, em bom estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
46	Uma (01) serra manual para cortar ferro, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
47	Uma (01) rebidadeira, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
48	Quatro (04) chaves de fenda, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
49	Cinco (05) chaves Philips, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
50	Duas (02) chaves "L", em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
51	Um (01) alicate de pressão, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
52	Uma (01) caixa de câmbio para motocicleta, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
53	Um (01) jogo de rodas para carro, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
54	Dois (02) tonéis de sabão líquido, em bom estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
55	Lote composto de peças de um automóvel marca Chevrolet, marca Montana: dois (02) faróis, forro do teto, carpete, console, forro e dois (02) bancos, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
56	Quatro (04) bancos de carros diversos, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
57	Um (01) santo antônio de um veículo marca Volkswagen, modelo Amarok, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
58	Duas (02) rodas de ferro de automóvel marca Volkswagen, modelo santana, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
59	Dez (10) rodas de ferro, em regular estado de conservação. Localizadas apenas 7	Fundos do Posto - Lavagem	30,00
60	Um (01) carpete interno de um automóvel Peugeot, modelo 208, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	10,00
61	Duas (02) garrafas térmicas, em regular estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
62	Seis (06) tambores de cinco (05) litros de produtos de limpeza, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
63	Quatro (04) litros de tinta, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
64	Lote com diversas latas de spray, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	Não localizado
65	Uma (01) máquina para montar e desmontar pneus, em mau estado de conservação	Fundos do Posto - Lavagem	20,00

1994
 1.473
 7

66	Quatro (04) tanques subterrâneos de combustível, em regular estado de conservação	Pista de atendimento do posto (parte da frente)	Avaliar com o prédio
67	Lote com esquadrias e vários pedaços de madeira em regular estado de conservação	Lateral da pista de atendimento do posto (parte da frente)	10,00
Total:			1.370,00

~~2445~~
05
1.474
7


Norton Joaquim Fernandes
Leiloeiro Oficial
JUCERGS 99/94