

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

CERTIFICO que nesta data procedi à abertura deste 40 Volume
 com 601 folhas. DOU.FÉ. e
 Em 26.07.2018

Luiz O. Silveira
 Oficial Escrevente
 ID 2480336

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

AUTO DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO - IMÓVEIS

Aos vinte e nove dias do mês de maio de dois mil e dezoito, na cidade de São Francisco de Assis - RS, a Administração Judicial da **MASSA INSOLVENTE DE LUIS FABIO MENDES RAMOS** (processo n. 027/1.16.0014564-7), fez a arrecadação, inventário e avaliação dos seguintes bens:

DESCRIÇÃO DO BEM ARRECADADO	VALOR DA AVALIAÇÃO
Terreno localizado na Av. Treze de Janeiro, com 800m ² e sem benfeitorias - Matrícula n. 7.503 do CRI de São Francisco de Assis	R\$ 120.000,00
Terreno localizado na Rua Ernesto Alves, com 427m ² e sem benfeitorias - Matrícula n. 14.519 do CRI de São Francisco de Assis	R\$ 50.000,00
Terreno localizado na Rua Garibaldi, com 899m ² e sem benfeitorias - Matrícula n. 7.589, do CRI de São Francisco de Assis	R\$ 60.000,00
Terreno localizado na Rua Venâncio Aires, n. 232, com 208 m ² , sobre o qual foi edificado uma casa de aproximadamente 100m ² do tipo "Mazedatti" - Matrícula n. 2.038, do CRI de São Francisco de Assis	R\$ 220.000,00

São partes integrantes do presente AUTO DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO os Laudos de Avaliação Mercadológica realizados pelo Leiloeiro LUIZ FERNANDO MORAES DA CRUZ. A arrecadação não foi acompanhada pelo Insolvente ou seu Advogado, ainda que tenham sido esses convidados a presenciar o ato.



FRANCINI FEVERSANI
& CRISTIANE PAULI
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

E, para constar, lavrei o presente AUTO DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO, em
02 (duas) páginas.

FRANCINI FEVERSANI
Administradora Judicial

www.francinifeversani.com.br

Rua Becker Pinto, n. 117, sala 101, Bairro Menino Jesus, Santa Maria - RS, CEP 97050-070, Tel: (55) 3026-1009

Luiz Fernando Moraes da Cruz

CREA RS010367

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2.

1- Identificação:

Luís Fabio Mendes Ramos – Insolvência Civil.

Processo nº027/1.16.0014564-7.

2- Finalidade do parecer e objetivo da avaliação:

Avaliação para definir o valor de mercado do terreno localizado na rua Garibaldi esquina com a rua sem denominação na cidade de São Francisco de Assis.

3- Identificação e característica do bem avaliado.

3-1 Um terreno urbano, situado nesta cidade, no lado par de uma rua sem denominação, esquina com a rua Garibaldi, com área de 899m², confrontando: ao Norte, com terreno de Luiz Cesar Fontanolla, por 32m; ao Sul, com a rua sem denominação, por 26m; a Leste, com a rua Garibaldi, por 31m; e, ao Oeste, com terreno de Aduardo Garcia, por 31m. Dito terreno localiza-se no quarteirão formado pelas Sem denominação, Borges de Medeiros, nº9 e Garibaldi.

3-2 Classificação do Imóvel:

Uso: comercial/residencial.

Tipo: terreno.

Agrupamento: terreno.

4- Informações gerais.

O terreno está localizado na rua Sem denominação esquina com a Rua Garibaldi. Região afastada do centro da cidade, carecendo de infraestruturas básicas, como iluminação, calçamento, etc.

Processo nº 027-1.16.0014564-7

504
c

5- Imagem do Google:



LOCALIZAÇÃO CORRETA

6- Liquidez

Terreno urbano, baixo em relação ao nível da rua. Está próximo a Avenida de entrada da cidade, Av. Treze de Janeiro. Estimamos uma liquidez do imóvel para no mínimo 180 dias, mesmo com as carências citadas acima.

O grau de avaliação pressupõe um grau de rigorismo na obtenção de valores atribuídos ao bem (terreno), mas neste caso específico, trata-se de uma avaliação expedita, onde se vale também de informações de terrenos parecidos na região.

Conclusão:

O valor atribuído ao terreno urbano com 899m² de área, localizado na Rua Sem denominação esquina Garibaldi, matriculado no CRI da cidade de São Francisco de Assis, sob nº7.589, se guiará pela média dos valores econômicos da propriedade na região.

Diante disso, avaliamos o terreno acima **em R\$60.000,00 (sessenta mil reais)**.

Data de referência: Julho de 2018.


Luiz Fernando Moraes da Cruz.
Avaliador.

Luiz Fernando Moraes da Cruz

CREA RS010367

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2.

1- Identificação:

Luís Fabio Mendes Ramos – Insolvência Civil.
Processo nº027/1.16.0014564-7.

2- Finalidade do parecer e objetivo da avaliação:

Avaliação para definir o valor de mercado do prédio construído na Rua Venâncio Aires nº232 na cidade de São Francisco de Assis.

3- Identificação e característica do bem avaliado.

3-1 Um terreno urbano, situado nesta cidade, com a extensão de 208m², com as confrontações e dimensões seguintes: ao Norte com terreno de Wilson Pereira Leiria, por 13m; ao Sul, com terrenos de Waldemar Fernandes Ramos, por 13m; a Leste, com terreno de Lucinda Chimalo, por 11m, e o restante de terreno de Waldemar Fagundes Ramos, por 5m e a Oeste, com terreno de Jacy Azambuja Ramos, por 16m; cujo imóvel fica no quarteirão: Norte com a Rua Floriano Peixoto; Sul, com a Rua Gabriel Machado; Leste, com a Rua Venâncio Aires, e, a Oeste, com a Rua João Manoel. Sobre o terreno foi construído uma casa com aproximadamente 100m² tipo "Mazedatti", com mais de 20 anos de construção. O material utilizado na construção da casa era bastante usado naquela época, sendo constituído de madeira aglomerada submetida a processos químicos e térmicos de maneira que aumentasse a durabilidade. A casa é coberta com telhas de fibra cimento, sem pranchada, forro de material aglomerado, utilizado em forros de salas comerciais. Possui 3 dormitórios, 2 banheiros, sendo que um deles está com vazamentos, sem poder ser utilizado. O piso é de madeira.

3-2 Classificação do Imóvel:

Uso: residencial.

Tipo: casa.

Agrupamento: prédio residencial.

3-2.1 Consideração quanto ao agrupamento.

Prédio possui acesso pela Rua Venâncio Aires. Casa com mais de 20 anos de construção. A casa embora hoje habitada requer manutenção corretiva nas aberturas que são de madeira, no telhado, rede elétrica e hidráulica.

OBS.: o prédio não está averbado na matrícula.

3-3 Idade do Imóvel.

Aproximadamente 25 (vinte e cinco) anos.

4- Contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível:

4-1 Gerais:

O prédio está localizado na zona urbana, com infraestrutura básica, como ruas calçadas com pedras irregulares. É próximo ao centro da cidade, com atendimento de transporte urbano, recolhimento de lixo, rede de telefonia, energia.

4-2 Relatório Fotográfico.



Foto da lateral da casa onde mostra o forro e paredes.

MJ

007
c



Foto mostrando o acesso da casa e a rua.



Foto da frente da casa.

Mez

508
e



Foto da casa olhando para a rua.

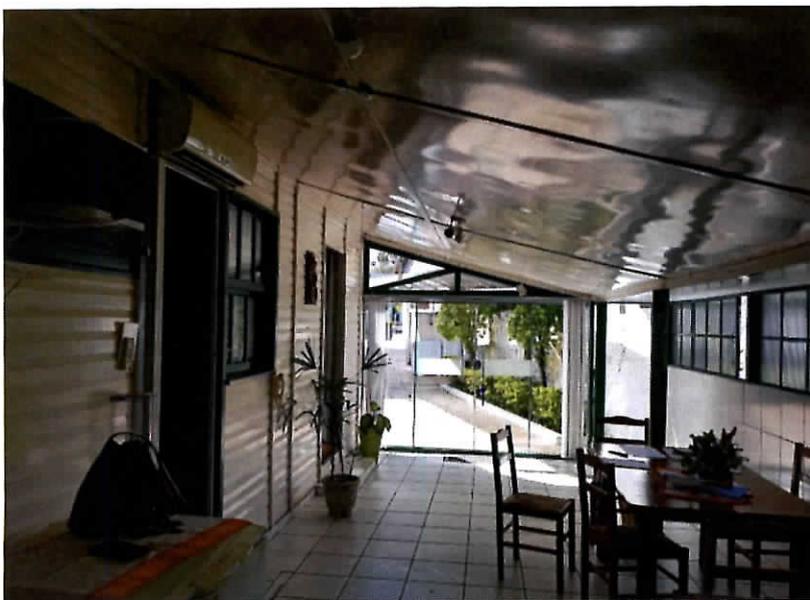


Foto da área coberta.

ms



509
e

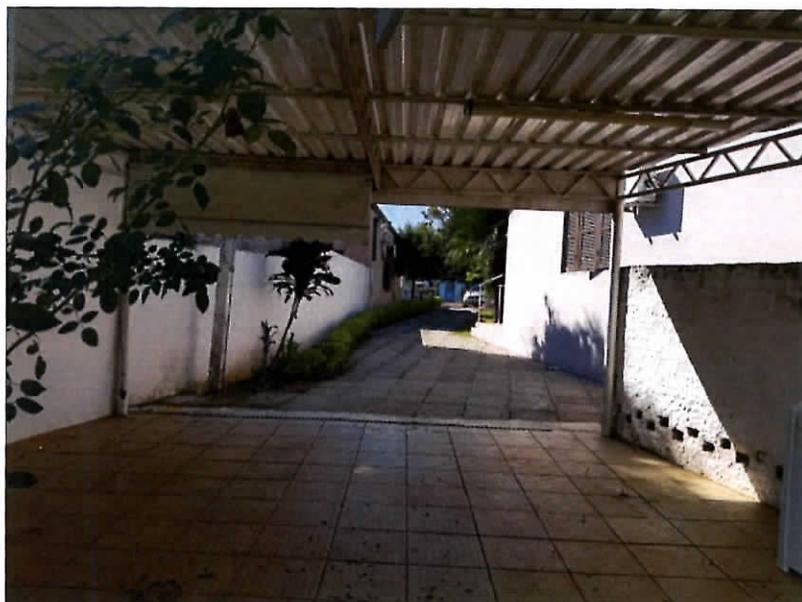


Foto do telhado do abrigo para o carro.



Foto de uma das laterais da casa.

Muz



588
610
2



Foto dos fundos da casa, mostrando as aberturas externas.



Frente da casa.

MU



59A
611
C



Outra vista entrada no prédio.

5- Liquidez

Imóvel residencial, a sua liquidez está ligada ao estado geral do prédio, tipo de construção, etc. Portanto, está atrelada ao preço de mercado, sendo que este o material que foi construído a casa não é mais utilizado na construção de residenciais, devido ao custo/benefício oferecido e pelas exigências dos bancos para financiamento. Estimamos uma liquidez do imóvel para no mínimo 180 dias.

6- Indicação do método utilizado e justificativa da escolha.

Foi utilizado o Método comparativo direto. O Sindicato da construção civil – SINDUSCON-RS não atribui preço por metro quadrado para esse tipo de construção.

Por isso, foi utilizado unicamente o método comparativo, ou seja, os valores de vendas de residências, nessa região, similares ao tipo de construção e consulta no mercado local.

7- Área do terreno e do prédio:

Terreno com 208m² e prédio em torno de 100m².



582
59612

8- Estado de conservação:

O estado de conservação do imóvel requer uma manutenção no telhado, rede elétrica, rede hidráulica e aberturas externas.

O grau de avaliação pressupõe um grau de rigorismo na obtenção de valores atribuídos aos bens (terreno e casa), mas neste caso específico, trata-se de uma avaliação expedita, onde se vale também de informações de prédios parecidos na região.

Conclusão:

O valor atribuído ao imóvel construído com aproximadamente 100m², sem averbação na matrícula, sobre o terreno de matrícula nº2.038 do CRI de São Francisco de Assis, se guiará não só pela média do valor econômico da propriedade na região, como também pelo seu estado de conservação.

Diante desses itens mencionados, avaliamos o imóvel (terreno e casa) **em R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**.

Data de referência: Julho de 2018.


Luiz Fernando Moraes da Cruz.
Avaliador.

593
613
e

Luiz Fernando Moraes da Cruz

CREA RS010367

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2.

1- Identificação:

Luís Fabio Mendes Ramos – Insolvência Civil.
Processo nº027/1.16.0014564-7.

2- Finalidade do parecer e objetivo da avaliação:

Avaliação para definir o valor de mercado do terreno localizado na rua Ernesto Alves na cidade de São Francisco de Assis.

3- Identificação e característica do bem avaliado.

3-1 Um terreno urbano, com área de 427m², situado nesta cidade, na Rua Ernesto Alves, Bairro João de Deus, Aetor 1, quadra 60, lote 90, distando 14,25m da esquina mais próxima que é a rua Pedro Telles Tourem, com as seguintes medidas e confrontações: Norte mede 15,25m e confronta-se com o terreno de Clever Maia de Lima; Sul mede 15,25m e confronta-se com a rua Ernesto Alves; Leste mede 28m e confronta-se com o terreno de Clever Maia de Lima; Oeste mede 28m e confronta-se com o terreno de Clever Maia de Lima. Está situado no quarteirão formado pelas ruas: Pedro Telles Tourem, Sanga da Benta Fábio Telles Tourem e Ernesto Alves.

3-2 Classificação do Imóvel:

Uso: comercial/residencial.
Tipo: terreno.
Agrupamento: terreno.

4- Informações gerais.

O terreno está localizado na rua Ernesto Alves, Bairro João de Deus. A rua não é calçada nem asfaltada e está retirado do centro da cidade e requer infraestrutura básica, como iluminação, calçamento, etc.

504
e 61'

5- Imagens do Google:



6- Liquidez

Terreno urbano, nível baixo em relação ao da rua. Está localizado em um bairro carente de infraestrutura o que dificulta a sua venda. Estimamos uma liquidez do imóvel para um período de 6 a 12 meses.

mu

SAS 615
e

O grau de avaliação pressupõe um grau de rigorismo na obtenção de valores atribuídos ao bem (terreno), mas neste caso específico, trata-se de uma avaliação expedita, onde se vale também de informações de terrenos parecidos na região.

Conclusão:

O valor atribuído ao terreno urbano com 427m² de área, localizado na Rua Ernesto Alves, matriculado no CRI da cidade de São Francisco de Assis, sob nº14.519, se guiará pela média dos valores econômicos da propriedade na região.

Diante disso, avaliamos o terreno acima **em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**.

Data de referência: Julho de 2018.


Luiz Fernando Moraes da Cruz.
Avaliador.

556
616
e

Luiz Fernando Moraes da Cruz

CREA RS010367

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2.

1- Identificação:

Luís Fabio Mendes Ramos – Insolvência Civil.
Processo nº027/1.16.0014564-7.

2- Finalidade do parecer e objetivo da avaliação:

Avaliação para definir o valor de mercado do terreno localizado na Av. Treze de Janeiro esquina Wilson Azambuja Vieira na cidade de São Francisco de Assis.

3- Identificação e característica do bem avaliado.

3-1 Um terreno urbano, situado nesta cidade, no lado par da Av. Treze de Janeiro, esquina com a Rua Wilson Azambuja Vieira, com a área de 800m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, com terreno de Adroaldo Braga Nunes, por 40m; ao Sul, com a Rua Wilson Azambuja Vieira, por 40m; a Leste, com a Av. Treze de Janeiro, por 20m; e, a Oeste, com terreno de Edilberto Benjamin Auzani Chioqueta, por 20m. Dito imóvel localiza-s no quarteirão formado pelas ruas Wilson Azambuja Vieira, José Rivas, rua sem denominação e Av. Treze de Janeiro.

3-2 Classificação do Imóvel:

Uso: comercial/residencial.

Tipo: terreno.

Agrupamento: terreno.

3-2.1 Consideração quanto ao agrupamento.

O terreno está localizado na Avenida Treze de Janeiro, uma das principais vias da cidade, a qual é asfaltada e a rua Wilson Azambuja Vieira, possui calçamento com pedras irregulares.

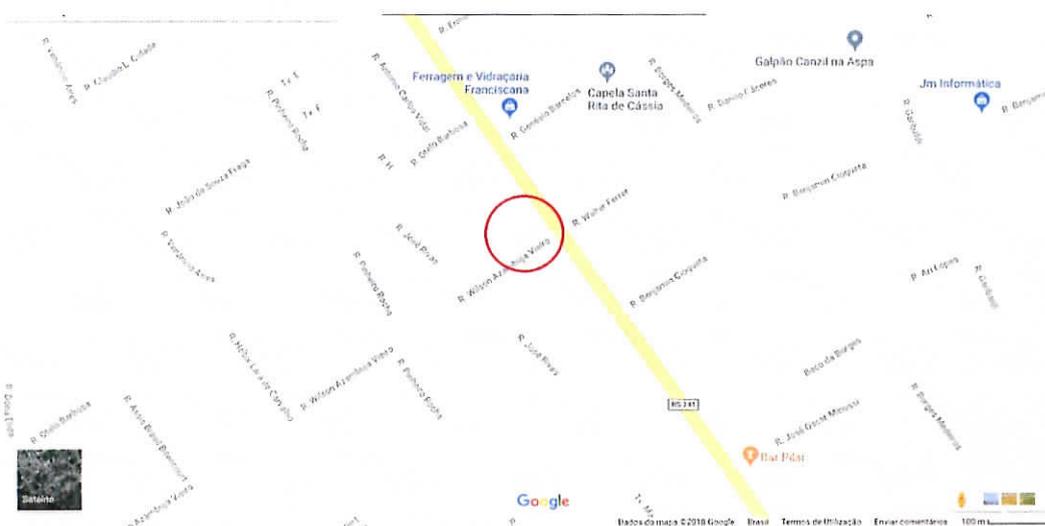
507
e 617

4- Informações gerais:

O terreno possui ótima localização urbana, com atendimento de rede de água, energia elétrica, coleta de lixo. O terreno poderá ser utilizado como comércio ou residência.

5- Relatório Fotográfico.

Imagens do Google:



my

5/8
6/18
C



Foto terreno mostrando parte da Av. Treze de Janeiro.

6- Liquidez

Terreno urbano, com ótima localização urbana. Estimamos uma liquidez do imóvel para no mínimo 180 dias.

O grau de avaliação pressupõe um grau de rigorismo na obtenção de valores atribuídos ao bem (terreno), mas neste caso específico, trata-se de uma avaliação expedita, onde se vale também de informações de terrenos parecidos na região.

Conclusão:

O valor atribuído ao terreno urbano com 800m² de área, localizado na Av. Treze de Janeiro esquina Wilson Azambuja Vieira, matriculado no CRI da cidade de São Francisco de Assis, sob nº7.503, se guiará pela média dos valores econômicos da propriedade na região.

Diante disso, avaliamos o terreno acima **em R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais)**.

Data de referência: Julho de 2018.


Luiz Fernando Moraes da Cruz.
Avaliador.