



**FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

**CÓPIA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA MARIA - RS:

PROCESSO N. 027/1.16.0014564-7

**MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS**, neste ato representada por FRANCINI FEVERSANI, Administradora Judicial e os seus Auxiliares designados pelo Juízo CRISTIANE PENNING PAULI e GUILHERME PEREIRA SANTOS, já qualificados nos autos da Insolvência Civil, vem, diante de V. Exa., dizer e requerer o que segue:

#### **I - DO AUTO DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO**

---

No dia 29 de maio de 2018, a Administração Judicial e o leiloeiro designado Sr. LUIZ FERNANDO MORAIS DA CRUZ, foram até a Comarca de São Francisco de Assis - RS para a realização do Auto de Arrecadação e Avaliação e assinar o contrato de comodato com a Sra. MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI.

Conforme se denota do Auto de Arrecadação e Avaliação anexo (DOC. 01), tratam-se de 3 terrenos e uma casa situados na cidade de São Francisco de Assis - RS que, se somados com o veículo Gol que está com hasta pública marcada para o próximo mês, correspondem à avaliação total de R\$ 476.000,00. É de se observar

---

[www.francinifeversani.com.br](http://www.francinifeversani.com.br)

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

COMARCA DE SANTA MARIA - RS  
PROT. Nº 027/1.16.0014564-7

25-11-2018 17:28:14  
1/1



**FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

que as avaliações foram realizadas pelo Sr. Leiloeiro (DOC. 02), com as quais esta Administração Judicial concorda.

O terreno de matrícula 7.503 está localizado na Av. Treze de Janeiro, uma das principais da cidade, com 800m<sup>2</sup> e com qualidade para uso comercial e residencial, obtendo a avaliação de R\$ 120.000,00. Já o terreno de matrícula 14.519 tem 427m<sup>2</sup> e está localizado em um bairro carente de infraestrutura, na Rua Ernesto Alves, tendo sido avaliado em R\$ 50.000,00. Por fim, o terreno da Rua Garibaldi, de matrícula 7.589, possui 899m<sup>2</sup> e também é localizado em área carente de infraestrutura básica, como iluminação e calçamento, tendo recebido avaliação de R\$ 60.000,00.

A casa de matrícula n. 2.038, por seu turno, fica situada na Rua Venâncio Aires, n. 232, possuindo aproximadamente 100m<sup>2</sup> do tipo "Madezatti", com aproximadamente mais de 20 anos de construção, sendo composta de madeira aglomerada. Por possuir 03 dormitórios, 2 banheiros (tendo um deles apresentado vazamento, estando em desuso), piso de madeira, vaga de garagem, pátio e ainda considerando a necessidade de reparos, foi avaliada em R\$ 220.000,00.

A respeito da casa, a qual já é objeto de comodato, mais algumas considerações devem ser postas, o que se apresenta nas linhas seguintes.

## **II - DO CONTRATO DE COMODATO E DA LOCAÇÃO**

---

Acerca do contrato de comodato (DOC. 03), este foi assinado na mesma oportunidade da arrecadação e avaliação, prevendo os deveres da comodatária de

---

[www.francinifeversani.com.br](http://www.francinifeversani.com.br)

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



**FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

utilização e conservação do bem e a devolução no prazo de 10 (dez) dias mediante notificação, consoante indicado pelo juízo.

Além disso, contatou-se diversas imobiliárias para o locação do imóvel, tendo sido localizado apenas uma - ROSSANA CORRETORA DE IMÓVEIS - que labora com a modalidade de aluguel. Em conversa com a Administração e o Leiloeiro, a corretora informou que a residência teria dificuldades de ser alugada pelo fato de dividir terreno com outro, sendo que o valor ficaria em torno de R\$ 500,00 a R\$ 600,00, mas que tentaria localizar interessados. Desta forma, mediante correio eletrônico, passou-se a entabular com a imobiliária acerca dos valores e formas em que a locação se daria.

Ao se realizar contato com a Comodatária - Sra. MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI - acerca da visitação de possíveis interessados pela locação do imóvel, essa se mostrou disposta a cobrir o valor do aluguel, reforçando o seu interesse em permanecer no local. Assim, esta Administração Judicial ofertou a locação pelo valor de R\$ 550,00 à Comodatária, tendo recebido a contraproposta no valor de R\$ 500,00 como limite máximo possível de ser suportado pela moradora.

Desta forma, Excelência, em virtude dos fatos que circundam a situação posta, esta Administração opina de maneira favorável à locação no valor supra com a Comodatária.

Justifica-se tal posicionamento em razão de que a imobiliária indicou a dificuldade na locação da casa em virtude do terreno não ter divisória, sendo composto por duas residências. Além disso, na oportunidade em que se arrecadou o imóvel e assinou o contrato de comodato, percebeu-se o zelo da Comodatária para com o Imóvel, a qual realiza a manutenção necessária para a conservação.

---

[www.francinifeversani.com.br](http://www.francinifeversani.com.br)

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



**FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

Ressalta-se que mesmo em caso de locação, é indispensável que seja possível a retomada do imóvel a qualquer tempo - especialmente quando de sua alienação - sendo que tais dados deverão ser indicados em eventual contrato de locação a ser firmado. De qualquer forma, apresenta-se a situação ao juízo e postula-se a sua apreciação.

### III - DO VEÍCULO DE PLACAS IGW 1488

---

Aponta-se, ainda, que esta Administração Judicial está diligenciando nos autos de n. 9004943-05.2016.8.21.0027 (em trâmite junto ao Juizado Especial Cível desta Comarca), para a entrega do veículo placas IGW 1488. Observe-se que tão logo as signatárias tomaram ciência da demanda (o que se deu mediante contato realizado pelo insolvente), a situação foi posta à apreciação daquele juízo, o qual determinou a entrega do bem à Administração Judicial.

No entanto, embora a Sra. VALÉRIA NARESSI MONTEIRO tenha sido intimada a realizar tal entrega quedou-se inerte e descumpriu ordem judicial.

Desta maneira, as signatárias apresentaram nova manifestação nos autos de n. 9004943-05.2016.8.21.0027, requerendo a intimação de VALÉRIA NARESSI MONTEIRO para que, no prazo de 48 horas, apresente o referido veículo, sob pena de desobediência e aplicação de multa diária a ser fixada pelo juízo.



**FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

As diligências necessárias à salvaguarda dos interesses da MASSA INSOLVENTE continuarão a ser realizadas pelas signatárias e informadas a esse juízo.

ANTE O EXPOSTO, requer a juntada da presente manifestação nos autos, com a apreciação pelo Magistrado acerca das questões que envolvem o imóvel matriculado sob o n. 2.038 do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis e a autorização de designação de datas para a realização dos leilões.

Requer, outrossim, seja certificado pelo Cartório Judicial se foi realizado o envio de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis para a averbação da Insolvência decretada e se tal restou respondido pela referida serventia.

N. Termos;

P. Deferimento.

Santa Maria, RS, 05 de abril de 2018.

  
FRANCINI FEVERSANI  
OAB/RS 63.692

CRISTIANE P. PAULI DE MENEZES  
OAB/RS 83.992

GUILHERME PEREIRA SANTOS  
OAB/RS 109.997

---

[www.francinifeversani.com.br](http://www.francinifeversani.com.br)

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



FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI  
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , sobre o qual foi edificado uma casa de aproximadamente 100m <sup>2</sup> 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.

[www.francinifeversani.com.br](http://www.francinifeversani.com.br)

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



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