



Ao
Administrador Judicial
Processo nº 5005718-25.2024.8.21.0022
Massa Falida de Clínica Especializada de Acidentes do Trabalho Ltda – E

Ref. AVALIAÇÃO das Matrículas nºs 21.313, 48.428, 53.006 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 dos imóveis mencionados.

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 30 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, Capão da Canoa, Rio Grande, Caxias do Sul, Guaíba, Pelotas, Butiá, Florianópolis, Brusque, Canela e outras cidades.

Desenvolvimento

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor aproximado de mercado para os imóveis descritos abaixo.

Metodologia

O método avaliatório 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, 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.

ANÁLISE IMÓBILIARIAS SEMELHANTES

IMÓVEIS SEMELHANTES PARA CÁLCULO

Exemplo 1 – VivaReal – site – terreno com 400,00m² R\$ 234.240,00

11 fotos Vídeo Mapa

USUÁRIO NEWCORE

Desde 27 de março de 2018

62.979 imóveis cadastrados

4.5 (184 classificações)

Compartilhar Favoritar

Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Rio Grande / Lagoa / Rua Visconde do Rio Branco

Venda

R\$ 234.240

Condomínio R\$1 IPTU R\$1/ano

400 m² Aceita animais

Endereço

Rua Visconde do Rio Branco, 100 - Lagoa, Rio Grande - RS

Explore a localização do imóvel

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:



Exemplo 2 – Viva Real – Site galpão com 416,00m² R\$ 653.130,00



12 fotos Mapa

Rafael A. Matias

Desde 28 de outubro de 2021

1.220 imóveis cadastrados

4.1 (11 classificações)

Compartilhar Favoritar

Venda / RS / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Rio Grande / Getúlio Vargas / **Rua Marechal Andréa**

Venda

R\$ 653.130 Condomínio não informado IPTU não informado

416 m²

Endereço

Rua Marechal Andréa – Getúlio Vargas, Rio Grande – RS

[Explore a localização do imóvel](#)

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 416 m² por R\$ 653.130

(Código do anunciante: RM0000010008794 | Código no VivaReal: 2592926806)

RE/MAX DDM BROKER

Desde 25 de julho de 2024

54 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Galpão/Depósito/Armazém, R\$ 653.130, Rua Marechal Andréa –

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Exemplo 3 – Viva Real – site terreno 7500m² por R\$ 2.300.000,00



15 fotos Mapa

RE/MAX DDM BROKER

Desde 25 de julho de 2024

54 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 2.300.000, Avenida Portugal, 286 – Cidade Nova, Rio Grande – RS

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Rio Grande / Cidade Nova / **Avenida Portugal**

Venda

R\$ 2.300.000 Condomínio não informado IPTU não informado

7500 m² Varanda gourmet

Endereço

Avenida Portugal, 286 – Cidade Nova, Rio Grande – RS

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 7500 m² por R\$ 2.300.000



Quadro Comparativo de pesquisas:

| Ex | Imobiliária | Área | Valor | Valor por m ² |
|----|-------------|------|--------------|--------------------------|
| 1 | Viva Real | 400 | 234.240,00 | 585,60 |
| 2 | Viva Real | 416 | 653.130,00 | 1.570,03 |
| 3 | Viva Real | 7500 | 2.300.000,00 | 306,67 |

Valor médio do m² para imóveis comerciais na região >>> R\$820,77

ANÁLISE DOS IMÓVEIS

Este profissional analisará as áreas individuais, bem como as mesmas em um todo, pois observamos e notamos a semelhança, ou seja, o valor do m² nos terrenos é o mesmo. O bloco composto por estas matrículas alcança uma área total de 1.944,13 de superfície em m².

Todos os imóveis em questão estão situados dentro do bairro Parque Residencial Salgado Filho, zona central de Rio Grande/RS

Passamos a análise dos imóveis de forma individual:

1) Matrícula nº 21.313 do RI de Rio Grande/RS

IMÓVEL: Um terreno, constituído dos lotes 23, 23-A, e 24, da quadra cento e oitenta e um (181) na zona sueste desta cidade, sito a rua Revocata de Mello, lado ímpar, constituindo-se em um unico lote, com dezoito metros e dezoito centímetros (18,18m) de frente pela referida rua, face sudoeste por quarenta e um metros (41,00m).

CNM: 099366.2.0021313-92

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 23 de dezembro de 19 82

FLS. 1

MATRÍCULA 21.313

Imóvel: Um terreno, constituído dos lotes 23, 23-A, e 24, da quadra cento e oitenta e um (181) na zona sueste desta cidade, sito a rua Revocata de Mello, lado ímpar, constituindo-se em um único lote, com dezoito metros e dezoito centímetros (18,18m) de frente pela referida rua, face sudoeste por quarenta e um metros (41,00m) pelo lado noroeste, lindeiro com terreno de Janir da Cruz Porto ou sucessores - por dezoito metros e dezoito centímetros (18,18m) de fundos pela face nordeste lindeiro com terreno do adquirente, por quarenta e um metros (41,00m) de lado sudeste com terreno de Luiz Carlos Sexa ou sucessores, distante vinte e um metros e sessenta centímetros (21,60 mts) da rua Salgado Filho.



R. Dr. Timóteo nº 710 - Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS - CEP 90.570-040 Fones (51) 3360.1001 - 9116.5051





Na matrícula nº 21.313 há construído um prédio de alvenaria com 629,96m², o prédio encontra-se em péssimas condições.

Do cálculo do imóvel 1 Matrícula nº 21.313:

Área do imóvel 745,38m² x R\$ 820,77 por m² = R\$ 611.785,55

Em análise ao imóvel notamos que está em uma boa localização, próximo ao centro da cidade, mercado, Furg/Campus Engenharia e Rua General Neto. Embora em mau estado, há a construção existente no local. Por tais motivos acrescentaremos 15% ao valor total avaliado:

VALOR DO IMÓVEL 1 MATRÍCULA Nº 21.231
R\$ 611.785,55 + 15% = R\$ 703.553,39

VALOR FINAL DO IMÓVEL 1 MATRÍCULA Nº 21.231 = R\$ 703.555,00

2) Matrícula nº 48.428 do R.I. de Rio Grande/RS

IMÓVEL: Um prédio de alvenaria, terreno recuado do alinhamento, próprio para clínica de acidente de trabalho, coberto com telhas de cimento amianto, com um pequeno portão, duas janelas e portão largo, com porta de entrada lateral e que possui no nº 133 (cento e trinta e três) pela Avenida Senador Salgado Filho, perfazendo uma área total construída de 467,92m²(quatrocentos e sessenta e sete metros e noventa e dois decímetros quadrados), e seu respectivo terreno próprio, contituído dos lotes 27 (vinte e sete) e 28 (vinte e oito), da quadra 181 (cento e oitenta e um), na zona sueste desta cidade medindo 17,00m (dezessete metros) de frente a dita rua Senador Salgado Filho, por 47,95m (quarenta e sete metros e noventa e cinco centímetros).

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis CNM: 099366.2.0048428-33

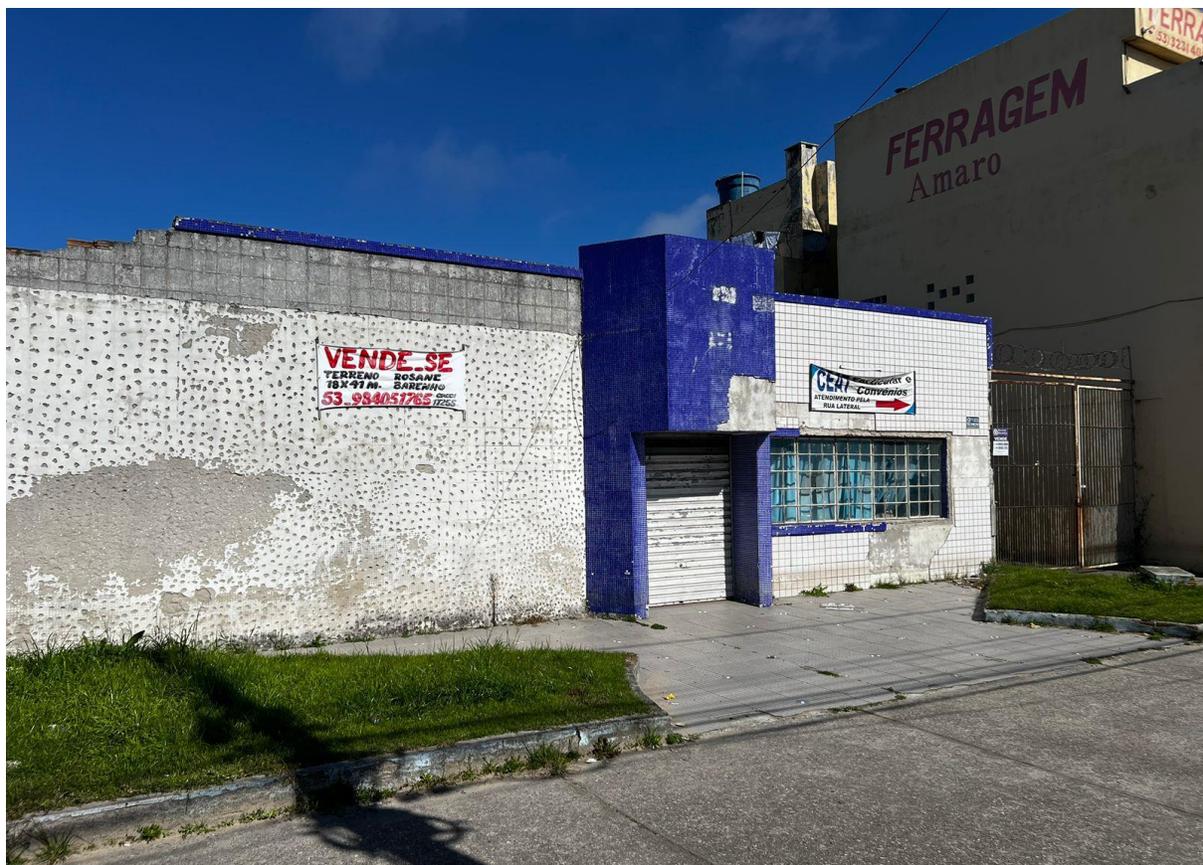
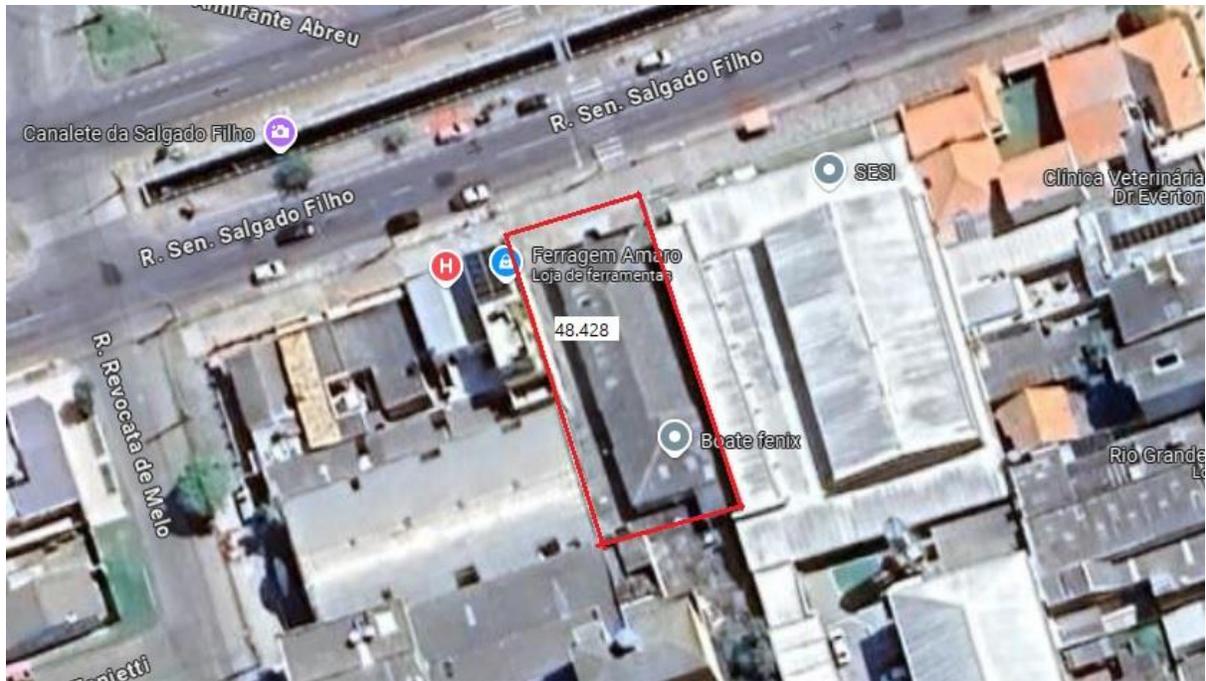
MATRÍCULA 48.428

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Rio Grande, 29 de agosto de 2000 F1 Matrícula 48.428

IMÓVEL: Um prédio de alvenaria, térreo, recuado do alinhamento, próprio para clínica de acidente de trabalho, coberto com telhas de cimento amianto, com um pequeno portão, duas janelas e portão largo, com porta de entrada lateral e que possui o n.º 133(cento e trinta e três) pela Avenida Senador Salgado Filho, perfazendo uma área total construída de 467,92m²(quatrocentos e sessenta e sete metros e noventa e dois decímetros quadrados), e seu respectivo terreno próprio, constituído dos lotes 27(vinte e sete) e 28(vinte e oito), da quadra 181(cento e oitenta e um), na zona sueste desta cidade, medindo 17,00m(dezessete metros) de frente a dita rua Senador Salgado Filho, por 47,95m(quarenta e sete metros e noventa e cinco centímetros) de comprimento, com a área superficial de 815,15m²(oitocentos e quinze metros e quinze decímetros quadrados), e que se divide ou confronta pela frente ao norte com a dita rua, pelo fundo ao sul com sucessores de Armando Merlo, pelo lado leste com imóvel de Sesi, e pelo lado oeste com imóvel do domínio municipal ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** Clínica Especializada de Acidentes do Trabalho Ltda., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob n.º 94.869.302/0001-14. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 48.852, R.788, do livro 3-AS.

Emol. R\$5,40 - 0.50URE - LP



R. Dr. Timóteo nº 710 - Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS - CEP 90.570-040 Fones (51) 3360.1001 - 9116.5051





Na matrícula nº 48.428 há construído um prédio de alvenaria com 467,92m² que encontra-se em péssimas condições.

Do cálculo do imóvel 2, Matrícula nº 48.428:

Área do imóvel 815,15m² x R\$ 820,77 por m² = R\$ 669.050,67

Em análise ao imóvel notamos que está em uma boa localização, próximo ao centro da cidade, mercado, Furg/Campus Engenharia e Rua General Neto. Embora em mau estado, há a construção existente no local. Por tais motivos acrescentaremos 15% ao valor total avaliado:

VALOR DO IMÓVEL 1 MATRÍCULA Nº 48.428
R\$ 669.050,67 + 15% = R\$ 735.955,74

VALOR FINAL DO IMÓVEL 2 MATRÍCULA Nº 48.428 = R\$ 735.960,00

3) **Matrícula nº 50.006 do R.I. de Rio Grande/RS**

IMÓVEL: Um terreno próprio, contituído do lote 13 (treze), da quadra 181 (cento e oitenta e um), no zona sueste desta cidade, medindo 8,00m (oito metros) de frente a Rua Dr. Alvaro Costa, e igual largura no fundo por 47,95 (quarenta e sete metros e noventa e cinco centímetros) de comprimento por ambos lados, com área de 383,60m² (trezentos e oitenta e três metros e sessenta decímetros quadrados)...

CNM: 099366.2.0053006-73

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

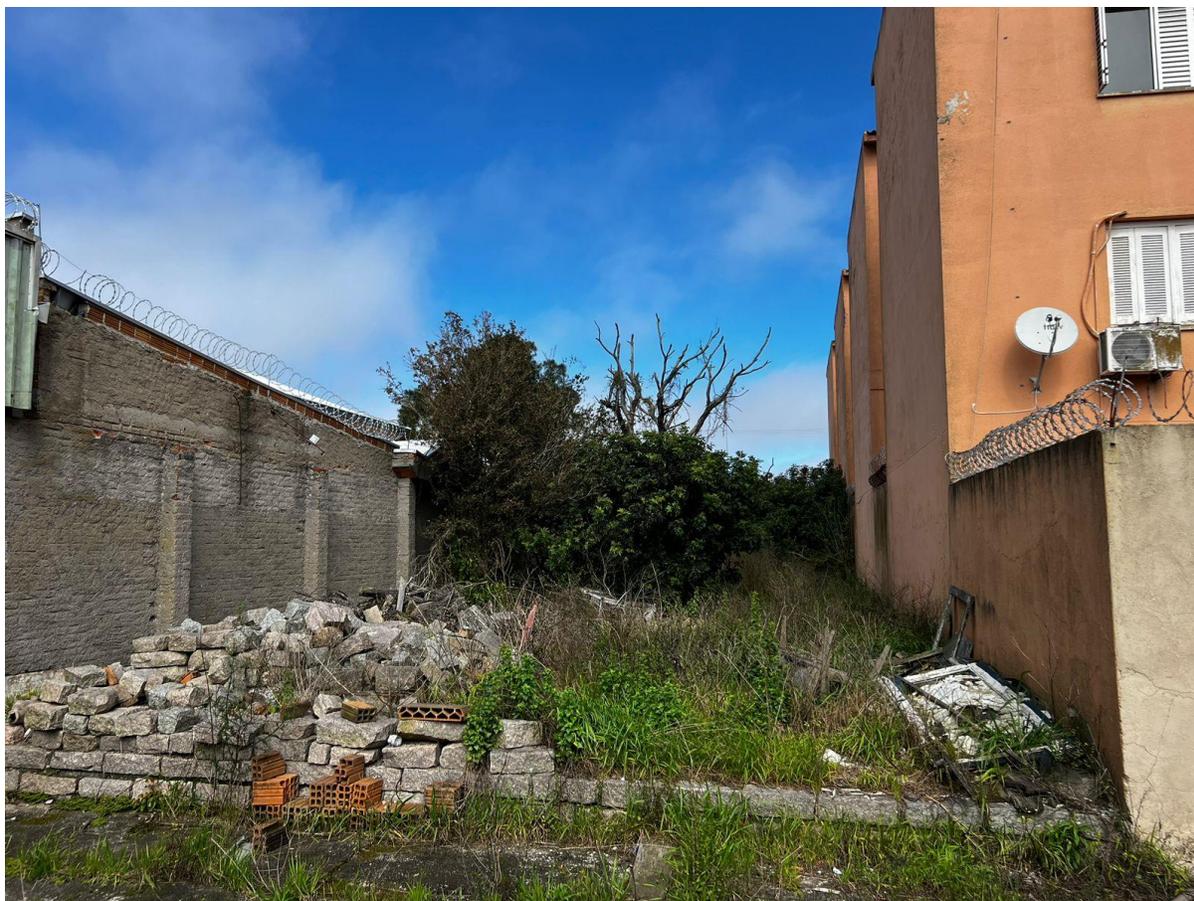
MATRÍCULA 53.006

Rio Grande, 27 de setembro de 2002. F1 01 Matrícula 53.006

IMÓVEL: Um terreno próprio, constituído do lote 13(treze), da quadra 181(cento e oitenta e um), na zona sueste desta cidade, medindo 8,00m(oito metros) de frente a Rua Dr. Álvaro Costa, e igual largura no fundo por 47,95m(quarenta e sete metros e noventa e cinco centímetros) de comprimento por ambos os lados, com a área de 383,60m²(trezentos e oitenta e três metros e sessenta decímetros quadrados), e que se divide ou confronta pela frente ao sul, com a dita rua, pelo fundo ao norte, com terreno de Alice Beatriz Assumpção Pitrez, pelo lado leste, com imóvel do SESI, e pelo lado oeste com imóvel de Conceição Assumpção Lima. **PROPRIETÁRIO:** Clínica Especializada de Acidentes do Trabalho Ltda., com sede nesta cidade, CGC/MF n.º 94.869.302/0001-44. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 50.375, fl. 68, do livro 3-AT.



R. Dr. Timóteo nº 710 - Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS - CEP 90.570-040 Fones (51) 3360.1001 - 9116.5051



Do cálculo do imóvel 3: Matrícula nº 53.006:

Nesta matrícula não foram localizadas construções.

Área do imóvel 383,60m² x R\$ 820,77 por m² = R\$ 314.847,38.

Em análise para este imóvel podemos observar que a medida da frente do terreno é menor, e também não há construções, por tal motivo aplicaremos uma redução de 10% em seu valor final.

VALOR DO IMÓVEL 3 MATRÍCULA Nº 53.006
R\$ 314.847,38 - 10% = R\$ 283.362,65

VALOR FINAL DO IMÓVEL 3 MATRÍCULA Nº 53.006 = R\$ 283.365,00



Portando temos valores finais:

Valor do Imóvel 1 Matrícula nº 21.313 = R\$ 703.555,00

Valor do Imóvel 2 Matrícula nº 48.428 = R\$ 735.960,00

Valor do Imóvel 3 Matrícula nº 53.006 = R\$ 283.365,00



Conclui-se então o valor arredondando de todos os imóveis, por este perito em:

VALOR TOTAL R\$ 1.722.880,00
(um milhão, setecentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta reais)

Porto Alegre, 03 de setembro de 2024.

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