



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION PINTO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUÍZO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MONTENEGRO/RS**

PROC.: 5000048-48.2006.8.21.0018

LAUDO DE VISTORIA

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2.

INTRODUÇÃO.

Imóvel Vistoriado: Uma área de terras

Data da Vistoria: 08/04/2025

Objetivo da Vistoria: Elaborar vistoria para proceder ao Parecer Mercadológico de Avaliação de Imóveis com o fim de apurar seu valor de mercado de acordo com as regras legais de avaliação de venda para o público em geral.

Preliminares: Tendo em vista as considerações expostas pelos interessados o perito procedeu primeiramente a identificação e localização do imóvel, uma vistoria no local e na região em estudo para colher subsídios para esta avaliação, inclusive com registro em fotos, posteriormente pesquisas de mercado, de modo a apurar o seu justo valor de mercado.

Matrícula nº 19.806 do Registro de Imóveis de Montenegro/RS.

Endereço: R. Torbjorn Weibul, nº 0186, bairro Tanac, Montenegro/RS

253
8



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Montenegro
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Oficial, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FL.	MATRÍCULA
01	19.806

MONTENEGRO, 17 de fevereiro de 1989.

IMÓVEL:UMA ÁREA DE TERRAS, com a superfície de 2.789,74m², contendo UM PRÉDIO DE ALVENARIA, com 677,50m² de área construída, onde funciona um posto de gasolina, tudo situado nesta cidade, zona urbana, sem quarteirão formado, com as seguintes medidas e confrontações atuais: frente, ao SUL, onde mede 39,75m, em dois segmentos, com a rua Torbjorn Weibull, lado par; fundos, ao NORTE, onde mede 29,75m, por um lado a OESTE, na extensão de 81,90m e pelo outro lado, a LESTE, na extensão de 84,90m, sempre confrontando com a empresa Tanac S.A.-PROPRIETÁRIA:TANAC S.A., com sede na rua Torbjorn Weibull, nº 199, nesta cidade, CGC 91.359.711/0001-02.-REGISTRO ANTERIOR:Matrícula nº 19.761.-Custas:NC\$1,86.

O Oficial Ajudante:

Luiz Américo Alves Aldana

R.1-19.806 - Montenegro, 24 de abril de 1989.-TRANSMITENTE:TANAC - S/A, CGCMF 91.359.711/0001-02.-ADQUIRENTE:A empresa DISTRIBUIDORA - DE PRODUTOS DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A, sociedade anônima brasileira, com sede na Travessa Francisco Leonardo Truda nº 40, 1º andar, na cidade de Porto Alegre-RS, CGC 92.589.236/0001-76.-TÍTULO:Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO:escritura pública lavrada em 31 de março de 1989, pelo tabelionato desta cidade.-VALOR:NC\$71.960,49 para compra e venda e NC\$71.960,80 para efeitos fiscais.-Custas NC\$225,13

O Oficial

Luiz Américo Alves Aldana

AV.2-19.806-Montenegro, 24 de maio de 2000.-O imóvel objeto da presente está incluído no TERMO DE ARROLAMENTO de que trata o parágrafo 5º do Art. 64 da Lei 9.532 de 10-12-1997 e do Art. 5º da IN/SRF nº 143 de 04-12-1998, através do expediente Ofício nº 05/022/2000 de 11 de maio de 2000 pela Delegacia da Receita Federal em Novo Hamburgo - RS, pela Delegada Sra. Clari Maria Fantinel Dornelles.-Emols.:Nihil

Protocolado no LO 1-G, nº 89.257 em 24.05.2000

O Registrador-Substituto:

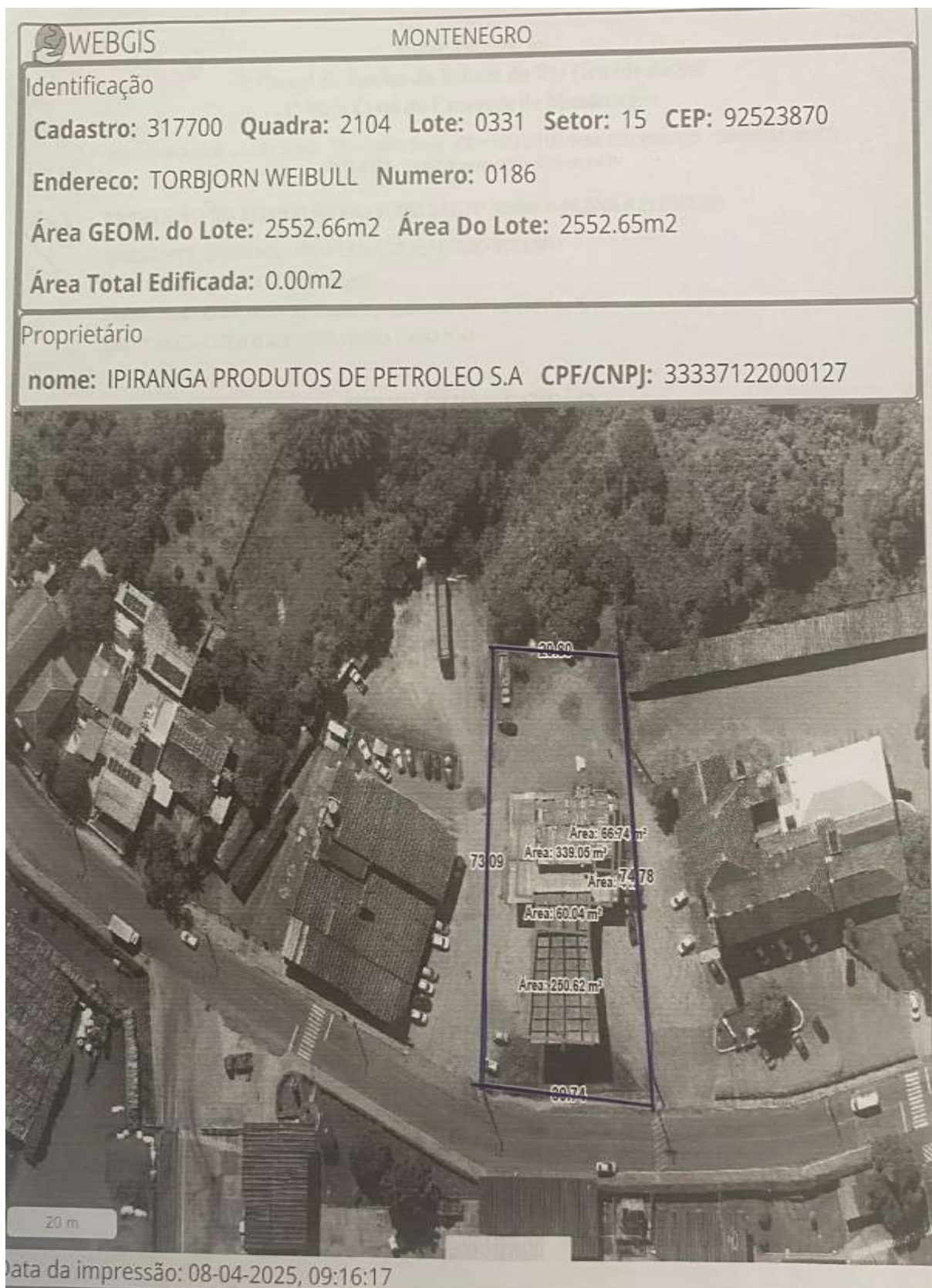
Luiz Américo Alves Aldana

Av.3-19.806 - Montenegro, 17 de fevereiro de 2005. Fica cancelada a averbação Av.2-19.806, em

Continua na Próxima Página



Rua: Capitão Porfírio, 1666 - Centro - Montenegro - RS - CEP: 95780-000 - Fone: (51) 3632-6446





LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION PINTO







LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION PINTO



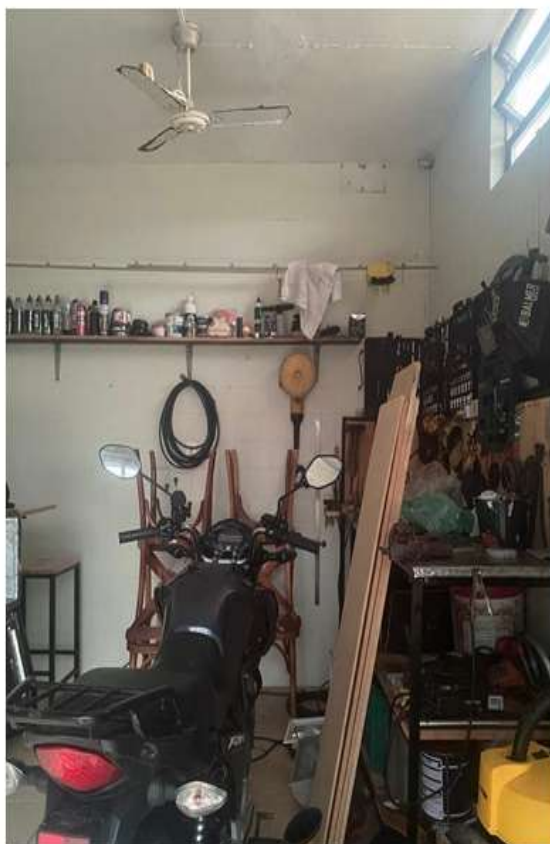








LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION PINTO





LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION PINTO



terreno



Rua Santa Teresinha, 205
Ferroviário, Montenegro - RS

620 m²

Venda

R\$ 212.000



terreno



campos neto, 242
Santa Rita, Montenegro - RS

275.23 m²

Venda

R\$ 110.000



terreno



SENAI, Montenegro - RS

556.58 m²

Venda

R\$ 212.000



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION PINTO

IMÓVEIS COMPARATIVOS

Imóveis para metodologia comparativa em lugares baixos, similares ao imóvel vistoriado.

DESCRIÇÃO

Imóvel com área total de 2.552,65 m², localizado no município de Montenegro/RS. No local encontra-se instalado um posto de combustíveis, atualmente com estrutura física defasada e em condições que demandam reparos e/ou modernização.

A avaliação é realizada para fins de penhora judicial.

Terreno em local baixo, propício a inundações e alagamentos devidos a chuvas e proximidade do rio.

Edificação precária, dependente de uso para comercio definido (posto de gasolina).

AVALIAÇÃO

AVALIO, levando em conta a localização, topografia, estrutura, com valor total em **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**.

OBS: Imóveis são avaliados devido suas localizações, estado físico, e condições de regularidade notarial.

Imóveis ofertados para venda judicial tem uma certa peculiaridade, alcançando um público específico, esta é a base para o perito avaliador.

Montenegro/RS 16 de abril de 2025.

Alessandro Fahrion Pinto
Leiloeiro Oficial – JUCERGS 370