

**1ª SECRETARIA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA –
ESTADO DO PARANÁ**

AUTOS DE FALÊNCIA N.º 0041704-77.2011.8.16.0004

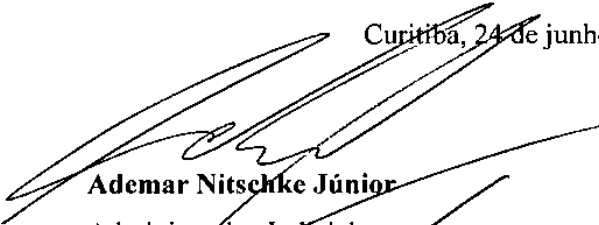
MASSA FALIDA DE DACIR ANTONIO ADDAD & CIA. LTDA.

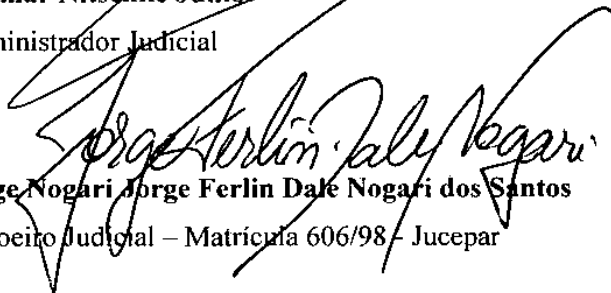
**AUTOS DE ARRECADAÇÃO COMPLEMENTAR E
AVALIAÇÃO DE BENS**

Aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de junho de 2015, na cidade de Blumenau/SC, no imóvel localizado na Alameda Rio Branco, nº 238, Centro, eu, administrador judicial da massa falida, juntamente com o Sr. Leiloeiro indicado pelo juízo, complementei a arrecadação e a avaliação já iniciada de todos os bens sob a posse da falida, conforme movimento 311 dos autos principais de falência, os quais se encontram depositados no mesmo imóvel, no endereço referenciado, conforme relação pormenorizada em anexo.

Nada mais havendo a constar, lavro o presente Auto de Arrecadação Complementar e de Avaliação, na forma da lei, devidamente assinado.

Curitiba, 24 de junho de 2015.


Ademar Nitschke Júnior
Administrador Judicial


Jorge Nogari Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Judicial – Matrícula 606/98 – Jucepar



Autos nº 0041704-77.2011.8.16.0004.

Massa falida de Dacir Antonio Addad e Cia LTDA.

Blumenau – SC.



Handwritten signatures



• **Resumo da Avaliação**

Identificação	
Nome do imóvel	2 salas comerciais
Endereço	Alameda Rio Branco ,238
Bairro	Centro
Cidade	Blumenau - SC

Propriedade	
Proprietário	Dacir Antonio Addad e Cia Ltda.
Documento(s)	Mat. 23.408 - 23.409 - 23.419 – 23.420

Área do imóvel :

- Área privativa – 125,32 m2.
- Área garagem – 25 m2.
- Área total – 142,92 m2.



Autos nº 0041704-77.2011.8.16.0004.

1. SOLICITANTE

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE CURITIBA.

2. PROPRIETÁRIO

MASSA FALIDA DE DACIR ANTONIO ADDAD CIA LTDA.

3. FINALIDADE

ALIENAÇÃO JUDICIAL.

4. OBJETIVO

O OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO É DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MF DACIR ANTONIO ADDAD CIA LTDA.

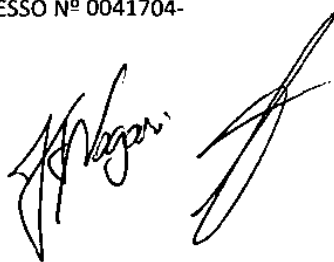
5. OBJETO

O OBJETO DA AVALIAÇÃO É O IMÓVEL DENOMINADO **SALAS COMERCIAIS E VAGAS DE GARAGEM**. O IMÓVEL SE REFERE À PARTE TERRENO DA **MATRÍCULA 23.408 – 23.409 - 23.419 - 23.420 – DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BLUMENAU - SC.**

O IMÓVEL SE LOCALIZA NA ALAMEDA RIO BRANCO Nº 238, SL. 42 E 43 – ED. BAUHAUS – CENTRO NA CIDADE DE BLUMENAU – SC.

6. AUTO

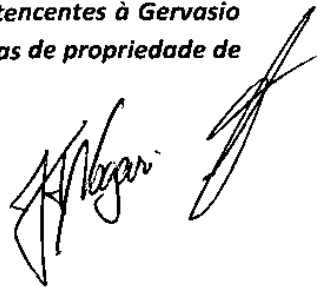
AÇÃO DE FALÊNCIA DE DACIR ANTONIO ADDAD E CIA LTDA, PROCESSO Nº 0041704-77.2011.8.16.0004.



Autos nº 0041704-77.2011.8.16.0004.

Aos treze dias do mês de julho de 2015, nesta cidade e Comarca de Blumenau, na Alameda Rio Branco, nº 238, Bairro Centro, em cumprimento ao despacho de fls., item , da MMª Juíza de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Região Metropolitana de Curitiba, Dra. Mariana Gluszcynski Fowler Gusso, extraído dos autos da **Ação de Falência de DACIR ANTONIO ADDAD E CIA LTDA., Processo nº 0041704-77.2011.8.16.0004** procedi à avaliação do bens imóveis de Matrícula N° 23.408 - 23.409 - 23.419 - 23.420 , do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Blumenau o qual vistoriei em 24 de Junho do mesmo ano, descrito como:

A sala número 42 e 43 do 6º pavimento do Edifício Bauhaus juntamente com as vagas de garagem, situado nesta cidade à zona central na Alameda Rio Branco sob nº 238, contendo área privativa de 62,66 m2 (125,32 totalizando a soma das duas salas), a área de comum de: 8,8029 m2, à área total de 71,4629 m2, correspondentes a fração ideal de solo de 10,7524 m2 do terreno onde encontra se encravado o dito edifício e que possui a seguinte identificação: contendo a área 1.000,00m², fazendo frente em 20,00m, com o lado par acima da menciona Alameda Rio Branco; fundos, em 20,00m com as terras pertencentes à Antonia Victorino Avilla, Walfrido Victorino Avilla e a Albano Otte; extremando pelo direito em 50,00m, sendo a partir da frente em direção aos fundos em 34,00m, com terra de propriedade da viúva Edith Willecke em 16,0m com as terras de Werner Henrique Stoltz e pelo lado esquerdo, em 50,00m, sendo a partir da frente em direção aos fundos em 25,00m com terras pertencentes à Gervasio José Vargas e em 25,00m com terras de propriedade de Wander Weege.



1 – Características Gerais e Localização

O terreno avaliando está posicionado em meio de quadra, em rua asfaltada, de mão dupla, com calçada, **com benfeitorias e possuindo portaria, desocupado, em região essencialmente comercial**, próximo a pontos comerciais de grande porte, e servido por completa infraestrutura urbana.

Logradouro: Rua Alameda Rio Branco, nº 238, Bairro

Centro, Blumenau - SC.

2 – Classificação Urbanística

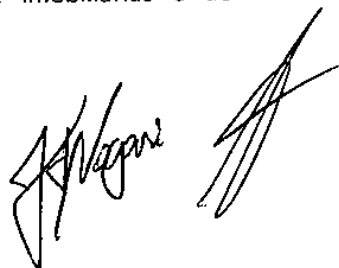
Segundo os parâmetros essa área se define como zona Comercial 3 (ZC-3): área com uso, comercial e de serviços, predominante, já consolidado e com possibilidade de expansão, diferenciadas conforme os índices urbanísticos

3 – Método de Avaliação

O método utilizado para realizar esta avaliação foi o "Comparativo Direto de Dados" de mercado.

4 – Avaliação

A avaliação foi baseada em valores de oferta de imóveis de mesma característica e de mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, sendo usada como fonte de pesquisa anúncios de imobiliárias e de proprietários, expressos através do quadro a seguir:



AMOSTRA	FONTE	CIDADE	BAIRRO	METRAGEM	PREÇO	Valor (m2)
1	Acrc imóveis	Blumenau	Centro	56 m2	R\$150.000,00	R\$2.678,57
2	Viva real	Blumenau	Centro	58 m2	R\$250.000,00	R\$4.310,34
3	Imobiliária vale europeu	Blumenau	Jardim Blumenau	50 m2	R\$140.000,00	R\$2.800,00
4	Viva real	Blumenau	Centro	60 m2	R\$275.000,00	R\$4.583,33
5	Alfablu	Blumenau	Itoupava central	60 m2	R\$235.000,00	R\$3.916,00
6	La vita imóveis	Blumenau	Centro	71 m2	R\$250.000,00	R\$2.336,45
7	Olx	Blumenau	Centro	63 m2	R\$165.000,00	R\$2.619,05
Média Aritmética Simples						R\$3.320,53

Para os elementos de amostra coletados junto ao mercado contemporâneo foi aplicado tratamento através da estatística descritiva, fazendo-se uso das seguintes fórmulas de cálculo:

A - MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES ($\bar{x}$)

Fornece a medida de tendência central:

$$\bar{x} = \frac{x_1 + x_2 + x_3 + \dots + x_n}{n}$$

B - DESVIO PADRÃO (s)

Permite aferir os desvios dos elementos constantes da amostra em relação a medida de tendência central da média aritmética simples:

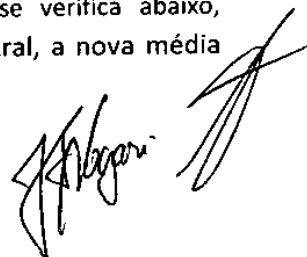
$$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

C - COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (Cv)

Também é uma medida que permite aferir os desvios dos elementos da amostra:

$$Cv = \frac{s}{\bar{x}}$$

A partir da determinação do coeficiente de variação, efetuou-se o estudo e triagem dos elementos para detectar possíveis amostras discrepantes em relação ao quadro de amostras, conforme se verifica abaixo, obtendo-se o saneamento e, através do novo quadro amostral, a nova média aritmética.




Valor amostra	Valor m2(x)	Média Aritmética	(X - Média)	(X-Média)^2
R\$ 150.000,00	R\$ 2.678,57	R\$ 3.320,53	-R\$ 641,96	R\$ 412.112,64
R\$ 250.000,00	R\$ 4.310,34	R\$ 3.320,53	R\$ 989,81	R\$ 979.723,84
R\$ 140.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 3.320,53	-R\$ 520,53	R\$ 270.951,48
R\$ 275.000,00	R\$ 4.583,33	R\$ 3.320,53	R\$ 1.262,80	R\$ 1.594.663,84
R\$ 235.000,00	R\$ 3.916,00	R\$ 3.320,53	R\$ 595,47	R\$ 354.584,52
R\$ 250.000,00	R\$ 2.336,45	R\$ 3.320,53	-R\$ 984,08	R\$ 968.413,45
R\$ 165.000,00	R\$ 2.619,05	R\$ 3.320,53	-R\$ 701,48	R\$ 492.074,19
			Somatório	R\$ 5.072.523,96
			Média de (x*x)	R\$ 724.646,28
			Desvio padrão	R\$ 851,26
			Variação	25,64%

SANEAMENTO:

"- 25,64%" R\$2.568,76
"+ 25,64%" R\$4.171,91

Nova Média (m²) – R\$3.370,33

Amostras eliminadas –2,4,6

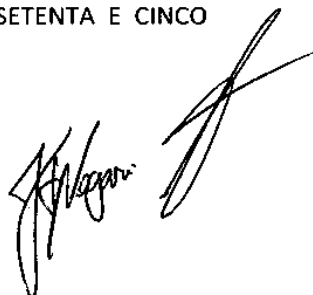
Área do avaliando – 125,32 m²

Valor total – R\$422.369,75

Regateio 10% - R\$42.236,97

5 - Conclusão

Em razão do tratamento estatístico e homogeneização das amostras contemporâneas, bem como as condições atuais de mercado, avalio o bem objeto da presente avaliação em seu todo, em **R\$ 422.369,75** (QUATROCENTOS E VINTE E DOIS MIL TREZENTOS E SESENTA E NOVE REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS) nas condições em que se encontra.




Para constar lavro o presente auto que, lido e considerado conforme, subscrevo e assino.

Blumenau, 20 de Julho de 2015.

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula 606/98 - JUCEPAR

Anexos:

- I – Documentação Fotográfica do bem Avaliando;
- II – Certidão do Registro de Imóveis atualizada - original;
- III – Consulta para Fins de Construção.



LOCALIZAÇÃO : ALAMEDA RIO BRANCO, 238, SALA 42 - 6º andar - CENTRO - BLUMENAU - SC

QTD	DESCRIÇÃO	MODELO/TAMANHO/OBSERVAÇÃO	AVALIAÇÃO UNITÁRIO	AVALIAÇÃO NOGARI
	EQUIPAMENTOS INFORMÁTICA E ACESSÓRIOS			
11	ESTABILIZADORES	Marcas diversas	R\$ 25,00	R\$ 275,00
1	IMPRESSORA	Brother MFC 8890		R\$ 276,00
1	IMPRESSORA	HP Officejet All in one g2410		R\$ 65,00
11	MODENS	Marcas diversas	R\$ 20,00	R\$ 220,00
25	CPU'S	Marcas diversas	R\$ 95,00	R\$ 2.375,00
17	MONITORES	Marcas diversas	R\$ 80,00	R\$ 1.360,00
19	TECLADOS	Marcas diversas	R\$ 14,95	R\$ 284,05
1	ESTUFA ELÉTRICA DE PAPEL	Menno		R\$ 60,00
16	MOUSES E CAIXAS MULTIMÍDIA		R\$ 4,95	R\$ 79,20
	CABOS DIVERSOS			R\$ 10,00
	MÓVEIS ESCRITÓRIO			
4	CADEIRAS GIRATÓRIAS	Pretas, tradicionais	R\$ 120,00	R\$ 480,00
5	ESCANINHO DE MESA		R\$ 2,00	R\$ 10,00
2	CADEIRAS	Em más condições	R\$ 10,00	R\$ 20,00
4	CADEIRAS FIXAS	Bordô	R\$ 45,00	R\$ 180,00
7	CADEIRAS GIRATÓRIAS	Preta com tela no encosto	R\$ 130,00	R\$ 910,00
3	POLTRONAS DE ESPERA	Bordô	R\$ 115,00	R\$ 345,00
8	LIXEIRAS		R\$ 6,00	R\$ 48,00
4	ARMÁRIOS 2 PORTAS C/ CHAVE	0,92 X 0,44 X 0,72	R\$ 70,00	R\$ 280,00
2	MESA "L" 3 GAVETAS	1,47 X 1,47 X 0,60 X 0,74 (recepção)	R\$ 225,00	R\$ 450,00
1	MESA "L" 3 GAVETAS	2,00 x 1,80 x 0,60 x 0,72 (centro 0,80 x 0,80)	R\$ 240,00	R\$ 240,00
1	MESA "L" 3 GAVETAS	1,60 x 1,60 x 0,60 x 0,72 (centro 0,80 x 0,80)	R\$ 230,00	R\$ 230,00
4	MESA "L" 3 GAVETAS	1,60 x 1,80 x 0,60 x 0,72 (centro 0,80 x 0,80)	R\$ 230,00	R\$ 920,00
1	MESA "L" 3 GAVETAS	1,60 x 1,40 x 0,60 x 0,72 (centro 0,80 x 0,80)	R\$ 210,00	R\$ 210,00
2	MESA SIMPLES	0,80 X 0,60 (centro 0,67 x 0,67)	R\$ 80,00	R\$ 160,00
6	GAVETEIRO 3 GAVETAS, 1 BANDEJA	C/ fechadura	R\$ 90,00	R\$ 540,00
2	GAVETEIRO 2 GAVETAS, 1 BANDEJA	0,43 x 0,60 x 0,55	R\$ 75,00	R\$ 150,00
3	GAVETEIRO 3 GAVETAS, 1 BANDEJA	0,42 X 0,60 X 0,61 (C/ RODAS, FLORENSE C/ CHAVE)	R\$ 100,00	R\$ 300,00
1	ARMÁRIO 2 PORTAS CORRER	1,20 X 0,60 X 0,72 (1 prateleira sem miolo fechadura)		R\$ 100,00

R\$ 100,00



2	ARMÁRIOS 2 PORTAS C/ CHAVE	0,92 X 0,44 X 1,63 (1 prateleira , 2 portas suspensas)	R\$ 100,00	R\$ 200,00
1	ARMÁRIO 2 PORTAS	0,92 X 0,42 X 1,63 (4 prateleiras)		R\$ 100,00
1	PRATELEIRINHA	0,33 X 0,22 X 0,56 (4 prateleiras)		R\$ 40,00
	DIVERSOS			
1	TAPETE PERSA	1,00 X 1,50 - família Yalameh		R\$ 395,00
1	TAPETE PERSA	1,50 X 1,45 - Paquistão		R\$ 325,00
2	SACOLAS	Malotes correios		
8	TAPETES	Para computador de 1,32 x 1,17	R\$ 45,00	R\$ 360,00
2	TAPETES	Para computador de 1,19 x 91	R\$ 40,00	R\$ 80,00
1	COFRE	Tradicional		R\$ 180,00
1	COFRE ELETRÔNICO	Menno		R\$ 100,00
1	CAFETEIRA	Wajita		R\$ 35,00
1	BEBEDOURO ELÉTRICO	Latina		R\$ 40,00
1	FRIGOBAR	Consul		R\$ 210,00
2	AR CONDICIONADO	Springer	R\$ 130,00	R\$ 260,00
1	RÁDIO	Nisato		R\$ 40,00
1	CELULAR	Nokia		R\$ 40,00
2	CELULARES	SANSUNG	R\$ 120,00	R\$ 240,00
1	ARMARINHO DE BANHEIRO	0,81 X 0,15 X 0,51 C/ 1 prateleira		R\$ 80,00
1	QUADRO MOLDURA	0,49 X 0,49 gravura lamina de vidro		R\$ 30,00
1	QUADRO MOLDURA	0,81 x 0,61 gravura lamina de vidro		R\$ 50,00
1	QUADRO NEW LINE	1,17 X 0,85 lamina de vidro		R\$ 80,00
9	VENEZIANAS BORDÔ	2,00 X 0,98	R\$ 30,00	R\$ 270,00
1	ARMARINHO SUPORTE BEBEDOURO	0,36 X 0,43 X 0,71 (1 prateleira)		R\$ 60,00
1	MESA COM TAMPO DE GRANITO C/ ESTRUTURA METÁLICA	1,00 X 2 CM ESPESSURA		R\$ 230,00
1	PRATELEIRINHA	0,33 X 0,22 X 0,56 (4 prateleiras)		R\$ 40,00
9	CALCULADORAS	Marcas diversas	R\$ 6,35	R\$ 57,15
11	HEADSETS	Practica	R\$ 31,96	R\$ 351,56
5	TELEFONES	Um sem fio	R\$ 15,96	R\$ 79,80
1	CENTRAL TELEFÔNICA	Intelbrás Corp 16000		R\$ 540,00

AValiação TOTAL

R\$ 15.090,76

15.090,76

2

Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Itens de Informática



Ademar Nitschke Junior



3

Massa Falida

Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Itens de Informática









**Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.**

Relação de Bens Blumenau

Móveis para Escritório



[Handwritten signature]

**Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.**

Relação de Bens Blumenau

Móveis para Escritório



Ademir Nitschke Junior

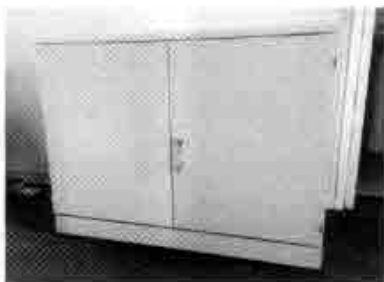


6

Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Móveis para Escritório



Ademir Nitschke Junior

Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Materiais Diversos



Handwritten signature



Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Materiais Diversos



[Handwritten signatures]

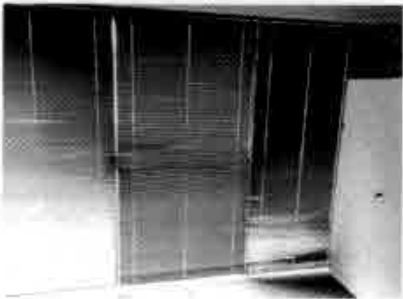


8

Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Materiais Diversos



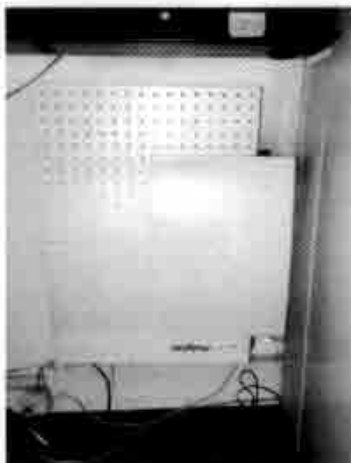
NOGARI
Laflores

[Handwritten signature]

Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Itens de Telefonia



[Handwritten signature]



Massa Falida Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.

Relação de Bens Blumenau

Ambiente Escritório



Ademar Nitschke Junior

**Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.**

Relação de Bens Blumenau

Ambiente Escritório

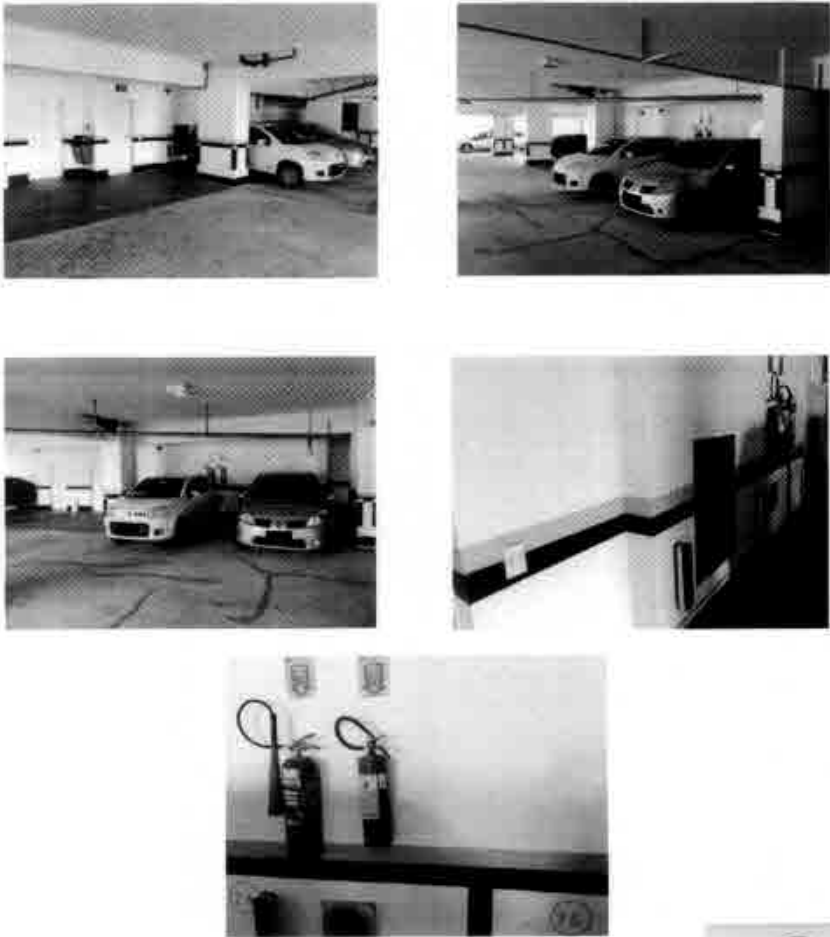


Ademir Nitschke Junior



10

Massa Falida
Dacir Antônio Adad e Cia Ltda.
Relação de Bens Blumenau
Garagem



NOGARI
LTD. S.A.

[Handwritten signature]