

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMOBILIÁRIA

VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUP. JUDICIAL E EXTRAJUD. DE JARAGUÁ DO SUL/SC.

Processo: Nº 0000053-44.1992.8.24.0025/SC

Falido: MASSA FALIDA OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA

Adm. Judicial: OLAVIO PEREIRA & ADVOGADOS ASSOCIADOS

1. RESUMO EXECUTIVO

Tipo: Imóvel Urbano

Localização: Rua Dep. Francisco Mastella

Cidade: Gaspar/SC

Área terreno: 11.616,05 m²

Área Edificada Não

Matrículas nº 12.073, 12.074 e 12.075

Proprietário: MASSA FALIDA OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA

Finalidade: Determinar o valor de mercado para venda

Metodologia: Método comparativo de dados de mercado

Responsável: Mário Duarte Júnior | Economista | CORECON-SC 4.123

Data: Joinville, 07 de março de 2025

Avaliação: **R\$ 8.745.038,00** (oito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil e trinta e oito reais).



2. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel para venda, por meio de uma avaliação técnica e imparcial.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Tipo: Imóvel Urbano

3.2. Rua Dep. Francisco Mastella, ao lado nº 3.660, bairro Poço Grande, Gaspar/SC

3.3. Matrículas: 12.073, 12.074 e 12.075 - Ofício de Registro de Imóveis de Gaspar/SC.

3.4. Boletim de Informações Cadastrais; 9.044 - Prefeitura de Gaspar/SC

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 12.073 | Gaspar, 25 de setembro de 1992.

Um terreno situado nesta cidade, à Avenida das Comunidades, contendo a área de 3.870,45m², em forma irregular, limitando-se ao Oeste, em 49,246 metros com o lado par da referida Avenida; ao Leste, em 47,00 metros com terras de Jerônimo Bittencourt; ao Norte, em 89,70 metros com terras de Olimalhas Confecções e Comércio de Malhas Ltda; sem benfeitorias.

Matrícula nº 12.074 | Gaspar, 25 de setembro de 1992.

Um terreno situado nesta cidade, à Avenida das Comunidades, contendo a área de 4.561,35m², em forma irregular, limitando-se ao Oeste, em 49,246 metros com o lado par da referida avenida; ao Leste, em 47,00 metros com terras de Jerônimo Bittencourt; ao Norte, em 104,40 metros com terras de Salete Moser; ao Sul, em 89,70 metros com terras de Marina Spengler; sem benfeitorias.

Matrícula nº 12.075 | Gaspar, 25 de setembro de 1992.

Um terreno situado nesta cidade, à Avenida das Comunidades, contendo a área de 3.184,25m², em forma irregular, limitando-se ao Oeste, em 47,00 metros com o lado par da referida Avenida; ao Leste, em 47,00 metros com terras de Jerônimo Bittencourt; ao Norte, em 75,00 metros com terras de Olimalhas Confecções e Comércio de Malhas Ltda; ao Sul, em 60,50 metros com terras de José Álvaro Spengler; sem benfeitorias.

5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

- 5.1. Terreno; Método Comparativo de Dados de Mercado, através da análise comparativa dos imóveis semelhantes anunciados na região.
- 5.2. Benfeitorias; Método da Quantificação do Custo, através da utilização do CUB-SC, ajustado pela depreciação da vida útil e estado de conservação da edificação.
- 5.3. Fonte de dados; Matrícula imobiliária, registros municipais, pesquisa de mercado.

6. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado com base nas informações obtidas nos autos do processo, nas matrículas atualizadas e boletim de informações cadastrais da Prefeitura Municipal de Gaspar/SC, cujas informações são consideradas como verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis. Não foram realizadas consultas a órgãos públicos para a verificação da situação ambiental, legal e fiscal do imóvel.

7. VISTORIA

Durante a vistoria presencial ao imóvel, realizada em 19 de fevereiro de 2025, constatou-se que se trata de um terreno de grandes dimensões, resultante da soma das áreas de três matrículas individualizadas, localizado no meio da quadra, em uma importante avenida de acesso à cidade, em rua pavimentada. Os terrenos são parcialmente cercados e não possuem calçada na fachada. A superfície é plana, de forma regular, e não há área edificada. O imóvel possui frente para a Rua Deputado Francisco Mastella, ao lado do número 3.660, no bairro Poço Grande, em Gaspar/SC. O valor total do terreno foi avaliado em R\$ 8.745.039,00 (oito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil e trinta e nove reais).

8. INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO

A região conta com infraestrutura urbana completa, incluindo redes de energia elétrica, abastecimento de água, transmissão de dados, coleta de resíduos sólidos e iluminação pública.


9. VALOR DA AVALIAÇÃO


De acordo com a pesquisa imobiliária realizada sobre o imóvel, considerando aspectos como localização, acessos, topografia, infraestrutura e análise comparativa de mercado na região, determinamos o seguinte valor para o imóvel:

MATRÍCULA	ÁREA m ²	AVALIAÇÃO (R\$)
12.073	3.870,45	2.913.833,00
12.074	4.561,35	3.433.971,00
12.075	3.184,25	2.397.234,00
TOTAL		8.745.038,00

- **R\$ 8.745.038,00 (oito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil e trinta e oito reais).**

Jaraguá do Sul, 07 de março de 2025.



Tatiane dos Santos Duarte
Leiloeira Pública Oficial
MATRÍCULA AARC 301|2013

Mário Duarte Júnior
Economista
CORECON.SC 4.123

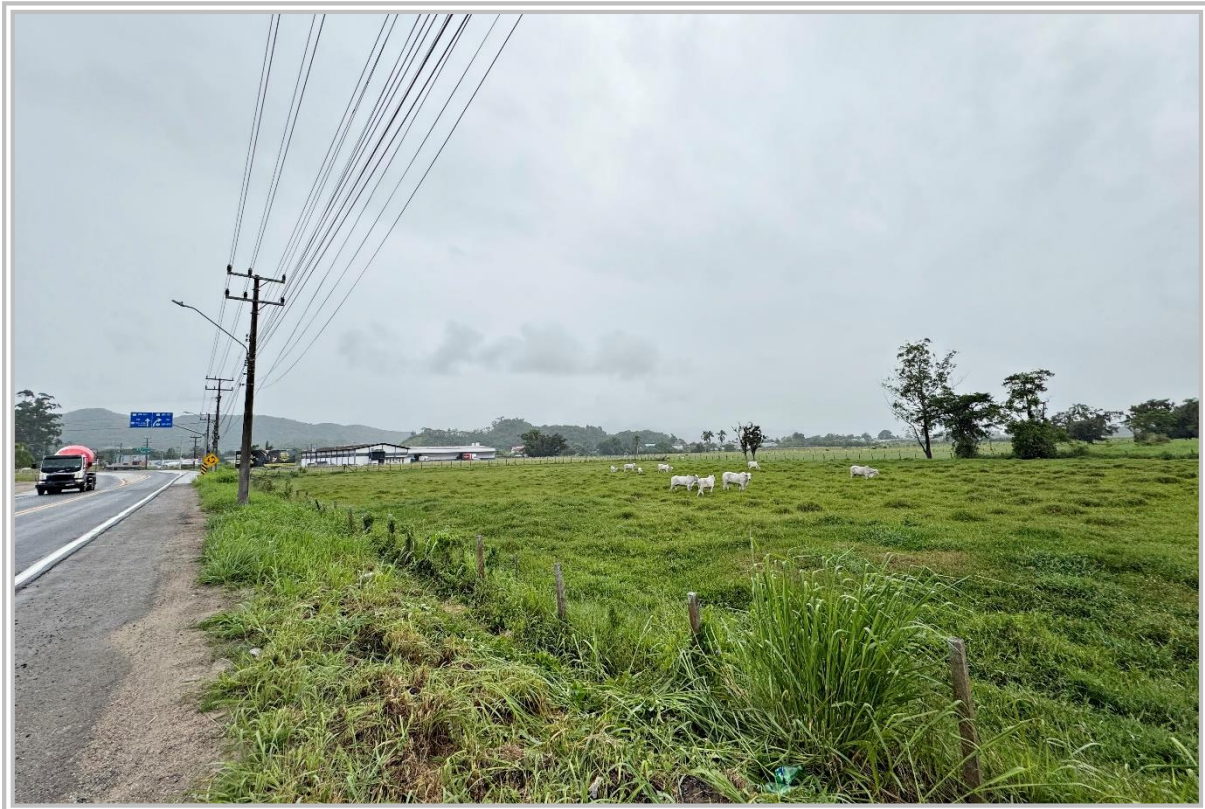
Croqui de Localização



Vista frontal



Vista lateral



Vista lateral





Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 12.073, datada de 25 de setembro de 1992, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula	Ficha
12.073	1

GASPAR, 25 de setembro de 1.992.-

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, à Avenida das Comunidades, contendo a área de 3.870,45m², em forma irregular, limitando-se ao Oeste, em 49,246 metros com o lado par da referida Avenida; ao Leste, em 47,00 metros com terras de Jerônimo Bittencourt; ao Norte, em 89,70 metros com terras de Olimalhas Confecções e Comércio de Malhas Ltda; sem benfeitorias.-

PROPRIETÁRIO: MARINA SPENGLER WILBERT, industrial e seu marido REINALDO WILBERT, industrial, inscritos no CPF. sob nº 466.463.619-91, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Livro nº 2, sob nº R-2-4.534, deste Ofício.-

O OFICIAL *Renato Luis Benucci*

R-1-12.073: Em 25 de setembro de 1.992.-

A sra. Marina Spengler Wilbert e seu marido, ambos já qualificados, venderam o imóvel supra descrito por CR\$ 16.970.646,00 para OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGCMF. sob nº 78.328.945/0001-24.-, conforme escritura pública lavrada em 17 de agosto de 1.992, nas notas do Tabelionato Santos, desta Comarca, no livro nº 139, fôs. 187. O referido é verdade do que dou fé.-

O OFICIAL *Renato Luis Benucci*

AV-2-12.073: Em 23 de dezembro de 1.993.-

Certifico que às 18:00 horas do dia 16 de dezembro de 1.993, foi declarada aberta a FALENCIA, da firma proprietária, Olimalhas Confecções e Comércio de Malhas Ltda, em cumprimento à determinação da Dra. Viviane Eigen, Juíza Subst. Vit. Coop., desta Comarca, atrav-es de Ofício datado de 21 de dezembro de 1.993, arquivado em Cartório. O referido é verdade do que dou fé.-

O OFICIAL *Renato Luis Benucci*

EM BRANCO

continua no verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 12.073.

O referido é verdade e dou fé. Gaspar-SC, 27 de março de 2015.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

DUV39550-M5IG

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

☐ Renato Luis Benucci – Titular
☐ Iara Xavier de Sá – Substituta
☐ Rúbia Mara Junges - Escrevente
☒ Cibele Schramm - Escrevente
☐ Roberto Daniel Utzig - Auxiliar

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 8,40

Selos: R\$ 1,55

Total: R\$ 9,95

Recibo: 43858

Guia/Pedido: 33.774

Impresso por: Roberto

Nº Certidão: 62197

****Validade: 30 dias****

EM BRANCO



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 12.074, datada de 25 de setembro de 1992, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula	Ficha
12.074	1

GASPAR, 25 de setembro de 1.992.-

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, à Avenida das Comunidades, contendo a área de 4.561,35m², em forma irregular, limitando-se ao Oeste, em 49,246 metros com o lado par da referida avenida, ao Leste em 47,00 metros com terras de Jerônimo Bittencourt; ao Norte, em 104,40 metros com terras de Salete Moser; ao Sul, em 89,70 metros com terras de Marina Spengler; sem benfeitorias.-

PROPRIETÁRIO: ROBERTO LUIZ SPENGLER, industrial e sua mulher Marli Maria Spengler, industrial, inscritos no CPF. sob nº 351.653.759-00, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Livro 2, sob nº R-1-4.532, deste Ofício.-

O OFICIAL *Renato Luis Benucci*

R-1-12.074: Em 25 de setembro de 1.992.-

O sr. Roberto Luiz Spengler e sua mulher, já qualificados, venderam o imóvel supra descrito por CR\$ 20.000.000,00 para OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGMP. sob nº 78.328.945/0001-24, conforme escritura pública lavrada em 17 de agosto de 1.992, nas notas do Tabelionato Santos, desta Comarca, no livro 139, fls. 186. O referido é verdade do que dou fé.-

O OFICIAL *Renato Luis Benucci*

AV-2-12.074: Em 23 de dezembro de 1.993.-

Certifico que às 18:00 horas do dia 16 de dezembro de 1.993, foi declarada aberta a FALENCIA, da firma proprietária, Olimalhas Confecções e Comércio de Malhas Ltda, em cumprimento a determinação da Dra. Viviane Eigen, Juíza Subst. Vit. Coop. desta Comarca, através de ofício datado de 21 de dezembro de 1.993, arquivado em Cartório. O referido é verdade do que dou fé.-

O OFICIAL *Renato Luis Benucci*

EM BRANCO

continua no verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 12.074.

O referido é verdade e dou fé. Gaspar-SC, 27 de março de 2015.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

DUV39551-8RRP

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

- ☐ Renato Luis Benucci - Titular
- ☐ Iara Xavier de Sá - Substituta
- ☐ Rúbia Mara Junges - Escrevente
- ☒ Cibele Schramm - Escrevente
- ☐ Roberto Daniel Utzig - Auxiliar

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 8,40

Selos: R\$ 1,55

Total: R\$ 9,95

Recibo: 43858

Guia/Pedido: 33.774

Impresso por: Roberto

Nº Certidão: 62198

****Validade: 30 dias****

EM BRANCO



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 12.075, datada de 25 de fevereiro de 1992, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula	Ficha
12.075	1

GASPAR, 25 de setembro de 1.992.-

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, à Avenida das Comunidades, contendo a área de 3.184,25m², em forma irregular, limitando-se ao Oeste, em 47,00 metros com o lado par da referida Avenida; ao Leste, em 47,00 metros com terras de Jerônimo Bittencourt; ao Norte, em 75,00 metros com terras de Olimalhas Confeções e Comércio de Malhas Ltda; ao Sul, em 60,50 metros com terras de José Alvaro Spengler; sem benfeitorias.-

PROPRIETÁRIO: CARLOS XAVIER SPENGLER, industrial e sua mulher Marlene Mar; tinha Spengler, industrial, inscritos no CPF. sob nº 181.611.389-15, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Livro nº 2, sob nº R-1-4.536, deste Ofício.-

O OFICIAL

R-1-12.075:

Em 25 de setembro de 1.992.-

O sr. Carlos Xavier Spengler e sua mulher, já qualificados, venderam o imóvel supra descrito por CR\$ 13.961.885,00 para OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGCMF. sob nº 78... 328.945/0001-24, conforme escritura pública lavrada em 17 de agosto de 1.992 nas notas do Tabelionato Santos, desta Comarca, no livro 139, fls. 188. O referido é verdade do que dou fé.-

O OFICIAL

AV-2-12.075:

Em 23 de dezembro de 1.993.-

Certifico que às 18:00 horas do dia 16 de dezembro de 1.993, foi declarada aberta a FALENCIA, da firma proprietária, Olimalhas Confeções e Comércio de Malhas Ltda, em cumprimento à determinação da Dra. Viviane Eigen, Juíza Subst. Vit. Coop, desta Comarca, através de Ofício datado de 21 de dezembro de 1.993, arquivado em Cartório. O referido é verdade do que dou fé.-

O OFICIAL

EM BRANCO

continua no verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 12.075.

O referido é verdade e dou fé. Gaspar-SC, 27 de março de 2015.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

DUV39552-Y1T4

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

[] Renato Luis Benucci – Titular
[] Iara Xavier de Sá - Substituta
[] Rúbia Mara Junges - Escrevente
☒ Cibele Schramm - Escrevente
[] Roberto Daniel Utzig - Auxiliar

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 8,40

Selos: R\$ 1,55

Total: R\$ 9,95

Recibo: 43858

Guia/Pedido: 33.774

Impresso por: Roberto

Nº Certidão: 62199

****Validade: 30 dias****

EM BRANCO



Boletim de Informações Cadastrais

DADOS ECONOMIA

Inscrição: 9044	Eng: 9044	Localização: 8261.0015.2377.09044	Natureza: Predial
Endereço: DEPUTADO FRANCISCO MASTELLA -			CEP: 89115-090
Bairro: POCO GRANDE	Loteamento:		Gleba:
Matricula:	Quadra:		Lote:
Área Escriturada: 11.616,00	Unidade: 1.150,00		Fração Ideal: 100,00 %
Área Rural/Isenta: 0,00	Área x Fração: 11.616,00		Aparente:
Área Terreno c/ Desc: 11.616,00	Área Tributável: 11.616,00		Pavimentos:
Testada: 147,72	Profundidade: 78,64		Sublotes:

DADOS CONTRIBUINTE

Proprietário: 95927 - MASSA FALIDA OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMERCIO DE MALHAS LTDA - 100%	
Endereço: RUA ITAJAI, 2500/	Bairro: SETE DE
Cidade: GASPAR	CEP: 89115-040

ENDEREÇO DE ENTREGA

Domicílio: DEPUTADO FRANCISCO MASTELLA, 2500/	Bairro: POÇO GRANDE
Cidade: GASPAR	CEP: 89115-090

CARACTERÍSTICAS

Campo	Complemento
Murado	NÃO
Patrimônio	PARTICULAR
Passeio	NÃO
Código de Isenção	NÃO
Situação na Quadra	MEIO QUADRA
Topografia	PLANO
Pedologia	FIRME
Utilização	NENHUM

ÁREA UNIDADE

Descrição da	Área			
GALPÃO	1.150,00			
Complemento	Campo	Valor	Complemento	Campo
Locação	ISOLADA		Situação	FRENTE
Alinhamento	ALINHADA		Estrutura	ALV/CONCR.
Cobertura	CIMENTO AM.		Paredes	ALVENARIA
Vedações/Esquadrias	MADEIRA		Rev.Externo	REBOCO



Boletim de Informações Cadastrais

Complemento	Campo	Valor	Complemento	Campo
Padrão de Construção	MÉDIO ALTO		Ocupação do Lote	CONSTRUÍDO
Isenção Unidade:	NORMAL			