

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: R. Dep. Francisco Mastella, 2500

Cidade: Gaspar/SC

Área terreno: 21.538,63 m²

Área Edificada 620,00 m²

Matrícula nº 11.986 - CRI Gaspar/SC

Proprietário: MASSA FALIDA OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA

Finalidade: Determinar o valor de mercado para venda

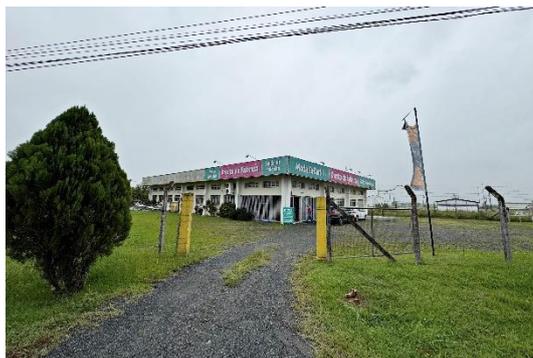
Metodologia: Método comparativo de dados de mercado

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

Data: Joinville, 07 de março de 2025

Avaliação:

R\$ 18.497.672,16 (Dezoito milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e setenta e dois reais e dezesseis centavos).



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, 2500, bairro Poço Grande, Gaspar/SC

3.3. Matrículas: 11.986 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar/SC.

3.4. Boletim de Informações Cadastrais; 8.936 - Prefeitura de Gaspar/SC

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 11.986 | Gaspar, 13 de julho de 1992.

Um terreno situado neste município, à Rodovia Jorge Lacerda, no lugar Poço Grande, contendo a área de **25.365,22m²**, de forma irregular, limitando-se ao Norte em duas linhas: a 1^a de 87,71 metros com o lado par da Rodovia Jorge Lacerda e a 2^a de 127,14 metros com terras da Fundação Universidade Regional de Blumenau; ao Sul, em 188,87 metros com terras de Salete Maria Moser; ao Leste, em duas linhas: a 1^a de 77,94 metros com terras da Fundação Universidade de Blumenau e a 2^a de 75,19 metros com o lado par de uma estrada inominada; ao Oeste, em três linhas: a 1^a de 27,22 metros, a 2^a de 22,80 metros e a 3^a de 118,53 metros, todas com o lado par da Avenida das Comunidades, sem benfeitorias.

AV-3-11.396: Em 18 de abril de 2001.

Certifico que a área do imóvel acima matriculado fica retificada para **24.323,63 m²**, com as divisas e confrontações da Carta de Sentença, arquivada juntamente com o processo de desmembramento (pasta nº 467). O referido é verdade, do que dou fé.

AV-4-11.986, de 12 de dezembro de 2023. TRANSFERÊNCIA POR DESAPROPRIAÇÃO.

Certifico que foi transferida do imóvel objeto desta matrícula a área de **2.785,00m²**, pela matrícula nº 38.891, mediante autos nº 0000634-58.2012.8.24.0025, ação de desapropriação, da 2^a Vara Cível desta Comarca de Gaspar, Estado de Santa Catarina, datado de 14 de outubro de 2019. Protocolo nº 81.380, de 31/08/2023. O referido é verdade e dou fé. Área remanescente **21.538,63m²**.

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

Terreno

Durante a vistoria presencial ao imóvel, realizada em 19 de fevereiro de 2025, constatou-se que se trata de um terreno de grandes dimensões, situado em uma esquina de um importante entroncamento viário, em rua pavimentada. O terreno é parcialmente cercado, possui portão de acesso à área edificada e conta com calçada de concreto na fachada. A superfície do terreno é plana e de forma irregular, dispondo de uma área edificada. O imóvel possui frente para a Rua Deputado Francisco Mastella, nº 2.500, no bairro Poço Grande, em Gaspar/SC. O valor do terreno foi avaliado em R\$ 18.016.849,00 (dezoito milhões, dezesseis mil, oitocentos e quarenta e nove reais).

Edificação

O imóvel possui uma edificação de pavimento único, construída em alvenaria, dividida em duas áreas principais: a parte frontal, estruturada para loja, e a parte dos fundos, um vão livre destinado a estoque. A área total aproximada da construção é de 620,00 m². A edificação encontra-se em bom estado de conservação, sendo avaliada, no estado em que se encontra, em R\$ 480.823,16 (quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e vinte e três reais e dezesseis centavos).

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:

BEM	ÁREA m ²	AVALIAÇÃO (R\$)
Terreno	21.538,63	18.016.849,00
Edificação	620,00	480.823,16
TOTAL		18.497.672,16

- **R\$ 18.497.672,16 (Dezoito milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e setenta e dois reais e dezesseis centavos).**

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

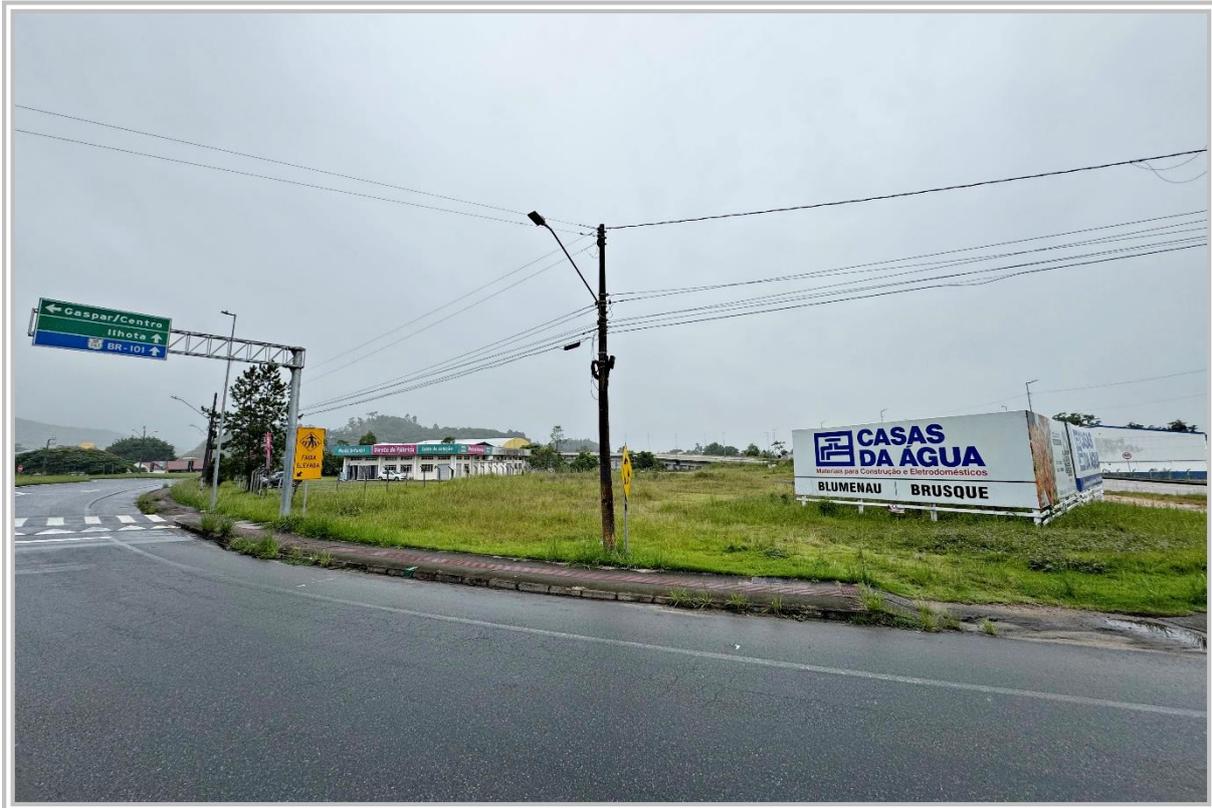
Croqui de Localização



Acesso a edificação | R. Dep. Francisco Mastella



Vista frontal do imóvel



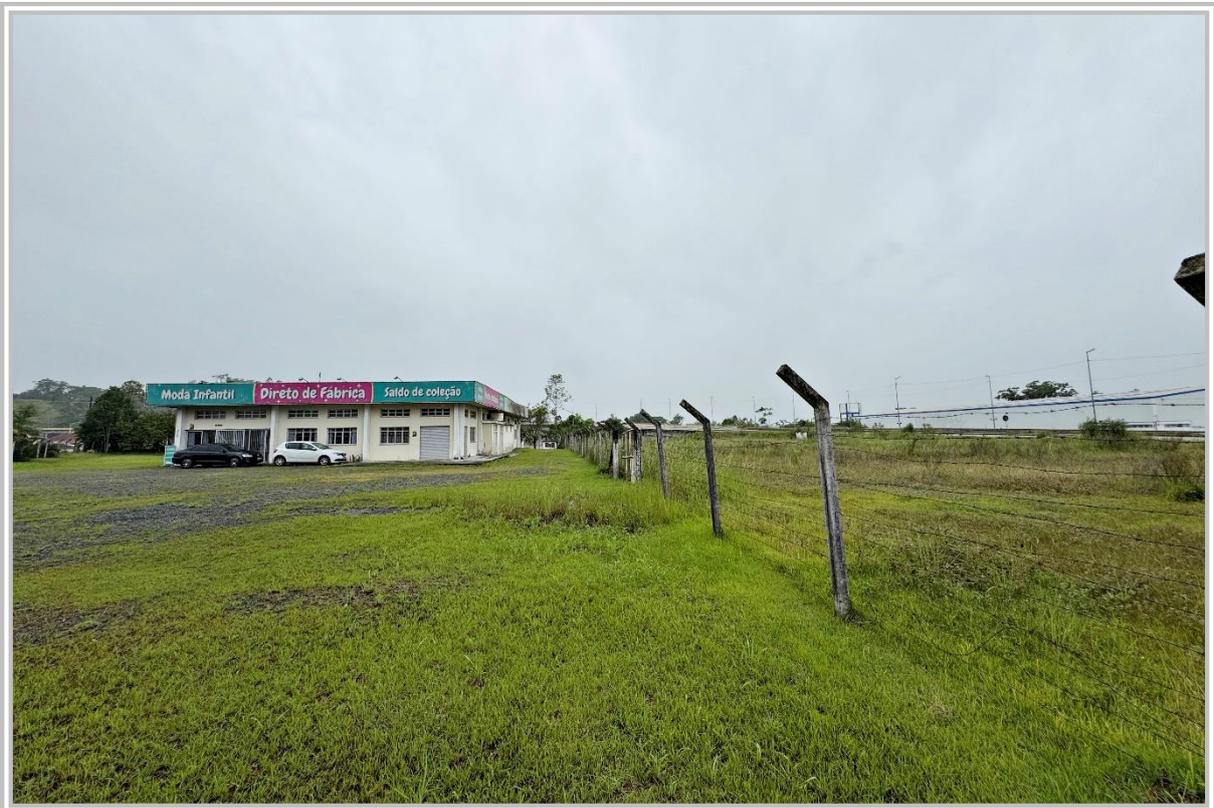
Vista dos fundos do imóvel



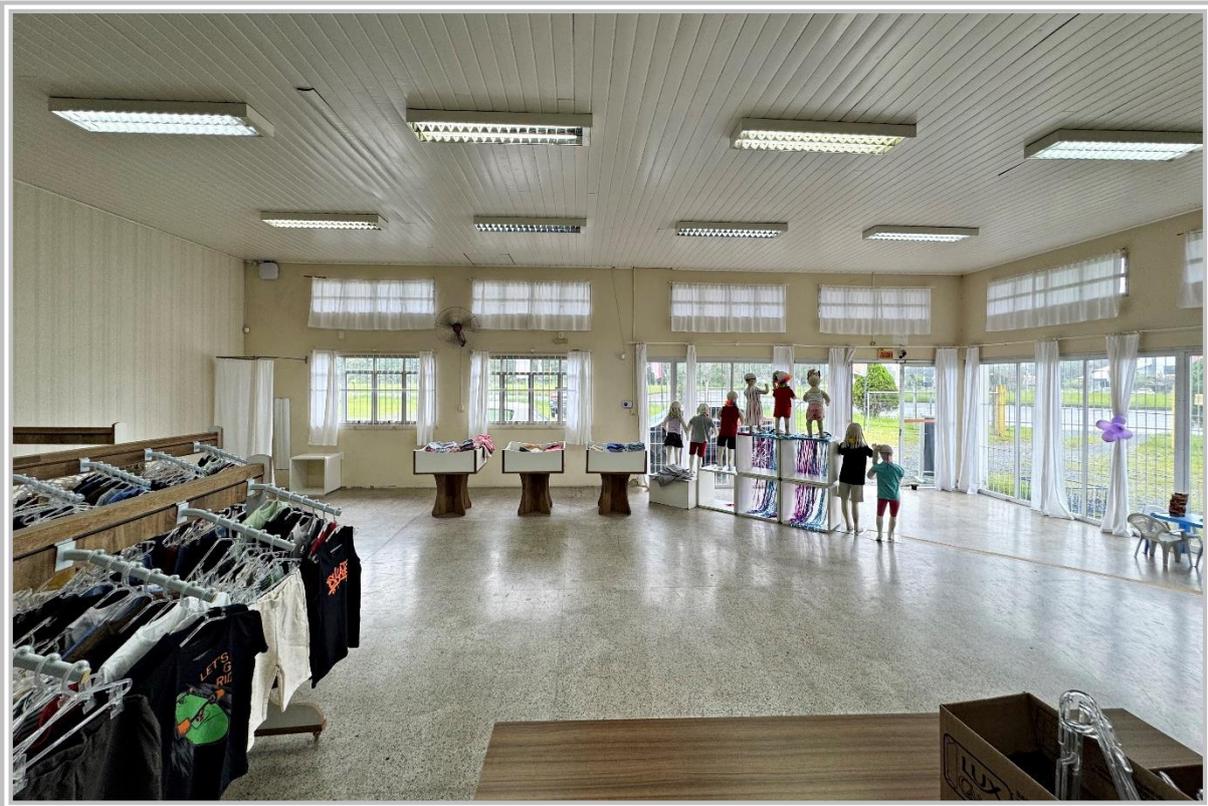
Vista lateral do imóvel



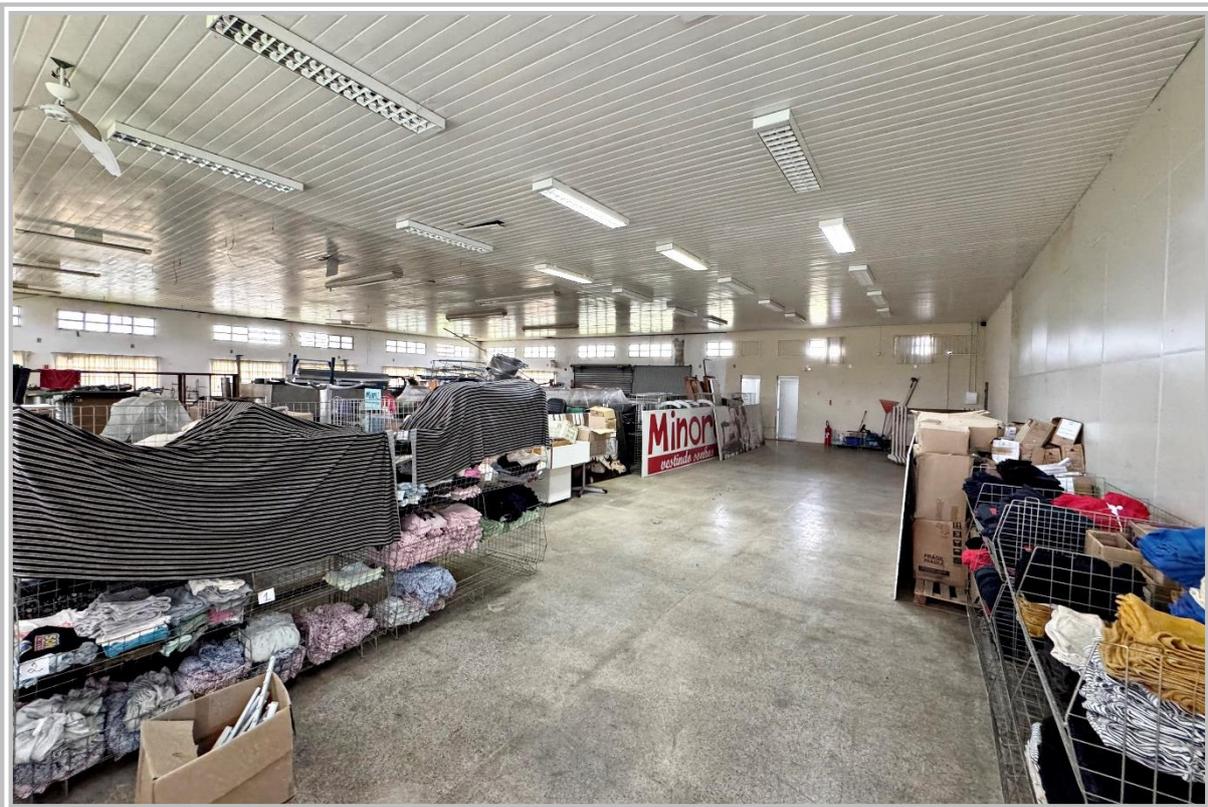
Vista frontal do imóvel



Interior | loja



Interior | estoque





CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **11.986** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula	Ficha
11.986	1

GASPAR, 13 de julho de 1.992.-

<p>IMÓVEL: Um terreno situado neste município, à Rodovia Jorge Lacerda, no lugar Poço Grande, contendo a área de 25.365,22m², de forma irregular, limitando-se ao Norte em duas linhas; a 1ª de 87,71 metros com o lado par da Rodovia Jorge Lacerda e a 2ª de 127,14 metros com terras da Fundação Universidade Regional de Blumenau; ao Sul, em 188,87 metros com terras de Salete Maria Moser; ao Leste em duas linhas; a 1ª de 77,94 metros com terras da Fundação Universidade de Blumenau e a 2ª de 75,19 metros com o lado par de uma estrada inominada; ao Oeste em três linhas: a 1ª de 27,22 metros; a 2ª de 22,80 metros e a 3ª de 118,53 metros; todas com o lado par da Avenida das Comunidades sem benfeitorias.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE REGIONAL DE BLUMENAU, com sede e foro à rua Antonio da Veiga, nº 140, na cidade de Blumenau-SC, inscrita no CGCMF sob nº 82.662.958/0001-02.-</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Livro nº 2, sob nº R-4-6.533, deste Ofício.-</p> <p>O OFICIAL <u>Renato Luis Benucci</u></p>
<p>R-1-11.986: Em 13 de julho de 1.992.-</p> <p>A Fundação Universidade Regional de Blumenau, já qualificada, vendeu o imóvel supra descrito por CR\$ 134.000.000,00 para OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA, com sede e foro nesta cidade, à rua 2, nº 23, loteamento Dona Cecília, inscrita no CGCMF. sob nº 78.328.945/0001-24, conforme escritura pública lavrada em 10 de julho de 1.992, nas notas do Tabelionato Santos, desta Comarca, no livro 139, fls. 134. O referido é verdade do que dou fé.-</p> <p>O OFICIAL <u>Renato Luis Benucci</u></p>
<p>AV-2-11.986: Em 23 de dezembro de 1.993.-</p> <p>Certifico que às 18:00 horas do dia 16 de dezembro de 1.993, foi declarada aberta a FALÊNCIA, da firma proprietária, Olimalhas Confecções 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.-</p> <p>O OFICIAL <u>Renato Luis Benucci</u></p>
<p>AV-3-11.986: Em 18 de abril de 2.001.-</p> <p>Certifico que a área do imóvel acima matriculado, fica retificado para 24.323,63m², com as divisas e confrontações da Carta de Sentença, arquivada juntamente com o processo de desmembramento (pasta nº 467). O referido é verdade do que dou fé.-</p> <p>O REGISTRADOR <u>Renato Luis Benucci</u></p>
<p style="text-align: right;">continua no verso</p>



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula

Ficha

GASPAR,

Continuação da Matrícula 11.986

Ficha 01 - verso

AV.4-11.986, de 12 de dezembro de 2023. **TRANSFERÊNCIA POR DESAPROPRIAÇÃO.-**
Certifico que foi transferida do imóvel objeto desta matrícula, a área de 2.785,00m², pela matrícula nº 38.891, mediante autos nº 0000634-58.2012.8.24.0025, ação de desapropriação, da 2ª Vara Cível desta Comarca de Gaspar, Estado de Santa Catarina, datado de 14 de outubro de 2019. Protocolo nº 81.380, de 31/08/2023. O referido é verdade e dou fé. (Emolumentos: Isentos). Selo de fiscalização: GJY15388-G4A4. Selo: Isento.-
Bel. Renato Luis Benucci, Oficial Registrador:

continua na ficha nº.



Continuação da certidão da matrícula 11.986.
Gaspar, 18 de janeiro de 2024

Maikiel Thome – Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
Valor do FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GXU33696-BCMB
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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

Documento assinado digitalmente por
Maikiel Thome - CPF 062.889.679-47

PROPRIETARIO:
OLIMALHAS CONFECÇÕES
E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA.

EXPROPRIANTE
PREFEITURA MUNICIPAL
DE GASPAR

MEMORIAL DESCRITIVO

ITEM PRIMEIRO: Proprietário.
OLIMALHAS CONFECÇÕES E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA.

ITEM SEGUNDO: Desapropriação / Expropriante.
PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

ITEM TERCEIRO: Quadro de áreas.

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS	ÁREAS
Área da Matrícula nº 11.986	24.323,63 m ²
Área a Desapropriar	2.785,00 m ²
Área Remanescente	21.538,63 m ²

ITEM QUARTO: Situação.

- Um terreno situado na cidade de Gaspar, localizado na Rua Agostinho de Oliveira, Bairro Sete de Setembro, contendo uma área de 24.323,63 m² e uma área a ser desapropriada contendo 2.785,00 m².

ITEM QUINTO: Descrição da Área a Desapropriar.
Área a ser Desapropriada – 2.785,00 m²

Frente	Em quatro linhas, a primeira com 35,22 m, a segunda com 44,00 m, a terceira com 60,00 m e a quarta com 32,45 m ambas confrontando com a Rua Agostinho de Oliveira.
Fundos	Em duas linhas, a primeira com 32,50 m e a segunda com 113,00 m confrontando com terras da Olimalhas Confecções e Comércio de Malhas LTDA.
Lado Direito	Em 3,20 m confrontando com terras da Olimalhas Confecções e Comércio de Malhas LTDA.
Lado Esquerdo	Em 12,75 m confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Gaspar.

Gaspar, 11 de janeiro de 2012.



Boletim de Informações Cadastrais

DADOS ECONOMIA

Inscrição: 8936	Eng: 8936	Localização: 8261.0015.2076.08936	Natureza: Predial
Endereço: DEPUTADO FRANCISCO MASTELLA, 2500 -			CEP: 89115-090
Bairro: POCO GRANDE	Loteamento:		Gleba:
Matricula:	Quadra:		Lote:
Área Escriturada: 24.323,60	Unidade:		Fração Ideal: 100,00 %
Área Rural/Isenta: 0,00	Área x Fração: 24.323,60		Aparente:
Área Terreno c/ Desc: 24.323,60	Área Tributável: 24.323,60		Pavimentos:
Testada: 77,79	Profundidade: 312,68		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/RODRIGO@LZMALHAS.COM.	Bairro: POÇO GRANDE
Cidade: GASPAR	CEP: 89115-090

CARACTERÍSTICAS

Campo	Complemento
Murado	NÃO
Patrimônio	PARTICULAR
Passeio	NÃO
Código de Isenção	NÃO
Situação na Quadra	ESQUINA MAIS 1 FRENT
Topografia	PLANO
Pedologia	FIRME
Utilização	NENHUM

ÁREA UNIDADE

Descrição da	Área			
GALPÃO	375,28			
Complemento	Campo	Valor	Complemento	Campo
Locação	ISOLADA		Situação	FRENTE
Alinhamento	RECUADA		Estrutura	ALV/CONCR.
Cobertura	CIMENTO AM.		Paredes	ALVENARIA
Vedações/Esquadrias	ALUMÍNIO		Rev.Externo	REBOCO



Boletim de Informações Cadastrais

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

WOWC.R1CI.PWTQ.AVEF