

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Processo: Nº 0000004-87.1980.8.24.0036/SC

Falido: FRIGORIFICO RADUENZ LIMITADA

Adm. Judicial: IPRU – Instituto Professor Rainoldo Uessler

1. RESUMO EXECUTIVO

Bens: Imóvel Urbano

Localização: Rua Horácio Rubini, Rio Cerro I

Cidade: Jaraguá do Sul/SC

Área terreno: 3.210,00 m² (Área Remanescente)

Área Edificada Galpão: 233,75 m² e Casa 96,00 m²

Matrícula: Nº 2.944 - CRI Jaraguá do Sul/SC

Proprietário: FRIGORIFICO RADUENZ LTDA

Finalidade: Determinar o valor de mercado para venda

Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado

Conformidade: Documento elaborado conforme normas técnicas vigentes, com fundamento na Resolução COFECON nº 1.867/2012, que regulamenta a atuação do economista em avaliações econômico-financeiras de bens móveis e imóveis.

Data: Jaraguá do Sul (SC), 03 de julho de 2025.

Avaliação: **R\$ 1.219.800,00** (um milhão, duzentos e dezenove mil e oitocentos reais).



2. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel para venda, por meio de uma avaliação econômica de mercado.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Tipo: Imóvel Urbano

3.2. Rua Horácio Rubini, bairro Rio Cerro I, SC 416, km 12, Jaraguá do Sul/SC.

3.3. Matrícula: nº 2.944 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul/SC.

3.4. Extrato Imobiliário nº 36.255 - Prefeitura de Jaraguá do Sul/SC

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 2.944 - Jaraguá do Sul, 26 de junho de 1978.

4.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado neste município no lado ímpar da Estrada Jaraguá-Blumenau, com a área de 5.010,00m², (cinco mil e dez metros quadrados), sem benfeitorias, fazendo frente - lado oeste em 83,50ms com a Estrada Jaraguá-Blumenau, travessão dos fundos lado leste em 83,50ms com terras de Edgar Bruch; extremando pelo lado direito lado norte com 60,00ms em terras de Edgar Bruch, e pelo lado esquerdo lado sul com o Ribeirão Alma; Dista 12 km até o centro de Jaraguá do Sul.

4.2. EDIFICAÇÕES: Galpão industrial; área 233,75 m² e casa de madeira; área de 96,00 m².

4.3. DESMEMBRAMENTO: Conforme AV.6 de 13 de junho de 2024, em virtude do Mandado nº 310033876887, expedido em 27/09/2022, pelo Exmo. Sr. Dr. José Aranha Pacheco, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, a área de 1.800,00 m² foi matriculada sob nº 108.187 em virtude da aquisição feita por DELAIR DOS SANTOS e sua companheira IVANIR ORTIZ, e JOÃO MARIA DA CRUZ e sua companheira. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (Matrícula nº 108.187): Fazendo frente em 30,00m com a Rodovia SC 416-Wolfgang Weege, travessão dos fundos em 30,00m com terras de DM Administradora de Bens Ltda (MI 72.203), estrema do lado direito em 60,00m com terras de DM Administradora de Bens Ltda (MI 72.203) e do lado esquerdo em 60,00m com terras de Frigorífico Raduenz Ltda (MI 2.944).

4.4. REA REMANESCENTE: Matrícula nº 2.944 é de 3.210,00 m².

5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

- 5.1. Terreno: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fundamentado na ciência econômica, por meio da análise de preços de imóveis similares na mesma região.
- 5.2. Benfeitorias: Avaliação com base em valores médios de mercado de edificações similares, com ajustes conforme padrão, área, conservação e depreciação econômica.
- 5.3. Fonte de dados: Matrícula imobiliária, registros municipais e pesquisa de mercado.

6. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Parecer de Avaliação Mercadológica do Imóvel foi elaborado com base nas informações obtidas nos autos do processo, nas matrículas atualizadas e Extrato Imobiliário da Prefeitura de Jaraguá do Sul/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

Em vistoria realizada em 02 de julho de 2025, no imóvel localizado na Rua Horácio Rubini, antiga SC-416, km 12, bairro Barra do Rio Cerro, Jaraguá do Sul/SC, constatou-se que, da matrícula original nº 2.944, com área de 5.010,00 m², restou área remanescente de 3.210,00 m², em razão do desmembramento de 1.800,00 m² que originou a matrícula nº 108.187. O terreno possui frente para via asfaltada, com testada de aproximadamente 50 metros, topografia predominantemente plana, vegetação densa nas extremidades e edificações antigas em estado de abandono, incluindo galpão em alvenaria deteriorado e casa mista de madeira com indícios de ocupação precária. Confronta lateralmente com curso d'água de cerca de 6 metros de largura, configurando APP, com restrição de uso. As construções são inservíveis e passíveis de remoção. O entorno é misto rural e industrial.

8. INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO

A região conta com infraestrutura urbana básica, assistida por redes de energia elétrica, abastecimento de água, telefonia, transmissão de dados, coleta de lixo e iluminação pública. O acesso ao imóvel se dá por via pavimentada de tráfego intenso, com disponibilidade de transporte coletivo. O entorno imediato apresenta ocupação mista, com presença de indústrias, comércios, residências e áreas verdes. A área encontra-se em proximidade a

equipamentos urbanos essenciais, como escolas, unidades básicas de saúde, mercados e espaços de lazer. Essa condição de infraestrutura contribui positivamente para o potencial de uso do terreno, desde que respeitadas as limitações legais impostas pela área de preservação permanente (APP) existente em sua confrontação lateral com curso d'água.


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:

IMÓVEL - Matrícula nº 2.944	ÁREA m ²	AVALIAÇÃO (R\$)
Terreno - área remanescente	3.210,00	1.219.800,00
Edificação 01 - galpão de alvenaria	233,75	-
Edificação 02 - casa de madeira	96,00	-
TOTAL		1.219.800,00

- **R\$ 1.219.800,00 (um milhão, duzentos e dezenove mil e oitocentos reais).**

Jaraguá do Sul (SC), 03 de julho 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 do imóvel



Edificação 1 - Ruínas de um Galpão Industrial



Edificação 2 - Casa habitada em madeira



Vista lateral direita do Imóvel - Ribeirão Alma



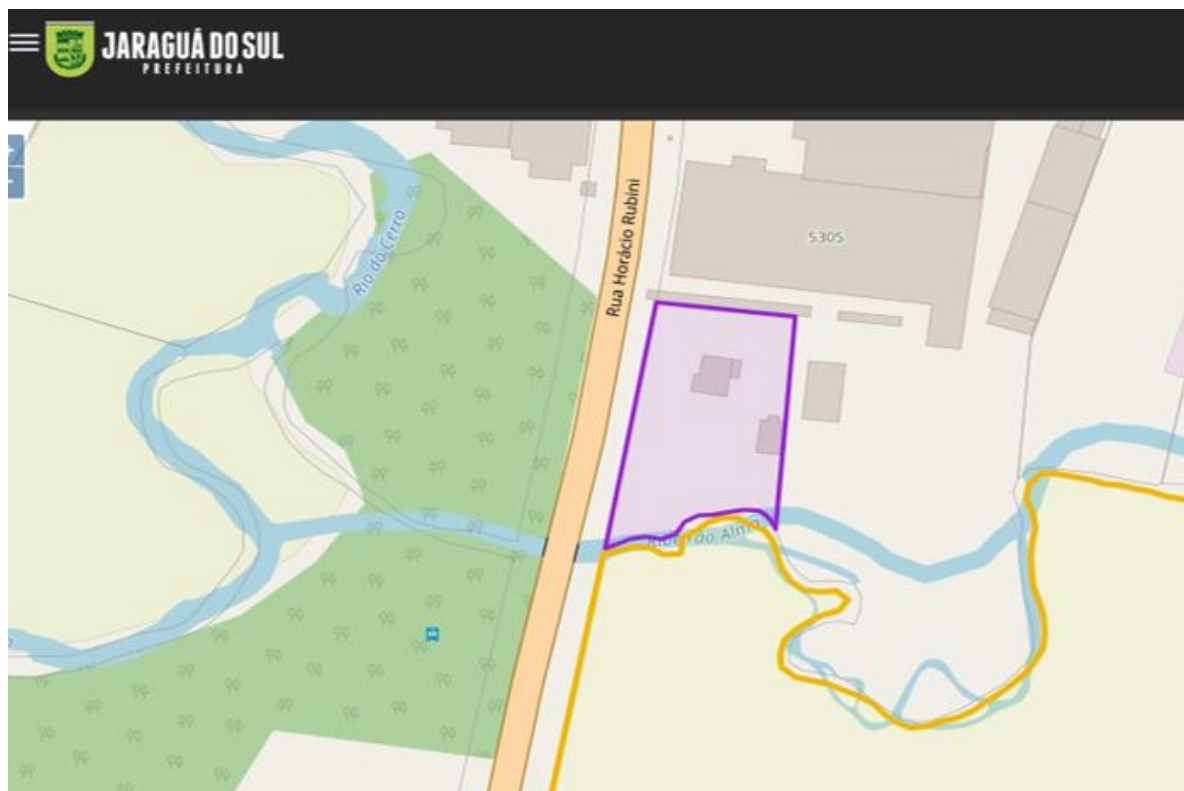
Vista frontal no interior do imóvel



Croqui com demonstrativo da posição dos imóveis



Croqui das edificações, conforme espelho cadastral



MATRÍCULA Nº 2.944

DATA: 26.06.1978.

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado neste município no lado ímpar da Estrada Jaragua-Blumenau, com a área de 5.010,00ms², (cinco mil e dez metros quadrados), sem benfeitorias, fazendo frente - lado oeste em 83,50ms. com a Estrada Jaragua Blumenau, travessão / dos fundos lado leste em 83,50ms. com terras de Edgar Bruch; extremo pelo lado direito lado norte com 60,00ms. em terras de Edgar Bruch, e pelo lado esquerdo lado sul com o Ribeirão Alma; Dista 12 km. até o centro de Jaragua do Sul. Cadastrado no INCRA sob nº 801 062.010,359, área total 11,7, área explorada 8,8, área explotável - 10,9, módulo 27,9, nº de módulos 0,39 e fração mínima de parcelamento 11,7, devidamente quitado relativo ao exercício de 1977. **PROPRIETÁRIOS:** EDGAR BRUCH, T.E. nº 006.275-17ª zona, e sua mulher / RAULINA GIELOW BRUCH, portadora do T.E. nº 005.679-17ª zona, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, industrial e do lar, domiciliados neste município no lugar Ribeirão Alma, inscritos no CPF sob nº 019.556.599-15. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado / nesta Comarca sob R.2 - 1.101 a ficha 01 do Livro nº 2 - Registro / Geral (parte).

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL - STA. CAT.
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: *Diva Salina Favari*

R.1 - 2.944 - Por escritura pública lavrada aos 31.05.1978, no Livro nº 31-A-D as fls. 047 do Tabelião Mário Tavares da Cunha Mello desta Comarca, EDGAR BRUCH e sua mulher RAULINA GIELOW BRUCH, acima qualificados, venderam, por R\$ 15.000,00, o imóvel objeto da matrícula acima, a MAURI CEZAR RADUENZ, brasileiro, casado, industrial, C.I. nº 333.399-DF, inscrito no CPF sob nº 292.252.999-15, domiciliado neste município no lugar Rio Cerro, a Estrada Jaragua - Blumenau, KM 12. Foi apresentada a Certidão de Isenção de Contribuição Direta do FUNRURAL nº 545.793, Serie A, arquivada no Cartório de Notas.-

JARAGUA DO SUL, 26.06.1978.

OFICIAL *Diva Salina Favari*

Av.2 - 2.944 - CERTIFICO em virtude de requerimento que fica arquivado em Cartório, que no imóvel objeto da matrícula acima, foi construído um galpão industrial misto, com a área de 233,75ms², no ano de 1978, situado na localidade de Rio Cerro, neste município, tendo apresentado o CQ do INPS de nº 885.552, Código do Emissor, 420.043, Serie B, e tendo aplicado na referida construção, a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros). O referido é verdade e dou fe.-

JARAGUA DO SUL, 29 de março de 1979.-

OFICIAL MAIOR *De mate n. de F. emam*

R.3 - 2.944 - Por Escritura Pública de Transferência de Bem imóvel para integralização de capital, lavrada aos 10.04.1979, no Livro nº 32-D as fls. 071 da Tabela designada Aurea Miller Grubba, desta Comarca, MAURI CEZAR RADUENZ, C.I. nº 333.399-D.F. e sua mulher MARIA ALICE RADUENZ, brasileiros, casados pelo regime da comunhão / de bens, conforme Certidão de Casamento do registro civil desta cidade, nº 47 fls. 24 do Livro 1-B Auxiliar, industrial e do lar, domiciliados neste município, a Estrada Blumenau KM 12, inscritos no

Clv.

CPF sob nº 292.252.999-15, integralizaram o imóvel objeto da matrícula retro, e Av.2 - 2.944 retro, avaliado em R\$ 110.000,00, sendo terras R\$ 60.000,00 e benfeitorias R\$ 50.000,00, a FRIGOVALE INDUSTRIA E COMERCIO DE CARNES LTDA., com sede neste município, a Estrada Blumenau KM 12, inscrita no CGC/MF sob nº 83.619.080/0001-95, neste ato representada por seus sócios Sr. Mauri Cezar Raduenz já qualificado, e Flavio Rogerio Ewald, portador da C.N.H. nº 2R. 202.890-SC-76, brasileiros, casados, industriais, domiciliados / neste município. Foram apresentadas as certidoes negativas das fazendas estadual e municipal, provando estarem quites com ditas fazendas, e o Certificado de Quitação do IAPAS, Código do Emitente-420.043, valido ate 04.05.1979, Serie B nº 885.576, que ficam arquivados no Cartorio de Notas.-
JARAGUÁ DO SUL, 20.04.1979.-
OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

Av. 4-2.944 - PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do requerimento datado de 13.05.1980, para constar que, de acordo com Contrato Social da firma, datado de 18.02.1980, arquivado sob nº 365 97-1/80, em 04.03.1980 na JUCESC, a razão social da firma ficou / alterada para "FRIGORIFICO E AGROPECUARIA RIO CERRO LTDA". O referido é verdade e dou fe.-
JARAGUÁ DO SUL, 13 de maio de 1980.
OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

AV.5 - 2.944, 13 de junho de 2024.

AVERBAÇÃO CNM - Procede-se a esta averbação nos termos do art. 235-A da Lei Federal nº 6.015/1973, para constar o Código Nacional de Matrícula - CNM: 107920.2.0002944-94.

Selo de fiscalização: HCV93880-8A5Z.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Isa Marta Mohr Ziemann*

AV.6 - 2.944, 13 de junho de 2024.

CERTIFICO que em virtude do Mandado nº 310033876887, expedido em 27/09/2022, pelo Exmo. Sr. Dr. Jose Aranha Pacheco, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, extraído dos autos nº 0003717-15.2013.8.24.0036, transitado em julgado, a área de 1.800,00m² foi hoje matriculada sob nº 108.187, ficha 01, Livro 2-RG em virtude da aquisição feita por DELAIR DOS SANTOS e sua companheira IVANIR ORTIZ, e JOÃO MARIA DA CRUZ e sua companheira MARLY MUNHOZ DIAS.

PROTOCOLO Nº 358.221, de 29/05/2024.

EMOLUMENTOS: Isento.

FRJ: Isento, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Selo de fiscalização: GRG65000-UQ09.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Isa Marta Mohr Ziemann*

AV.7 - 2.944, 03 de abril de 2025.

Averba-se a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Frigorifico Raduenz Limitada, CNPJ nº 83.619.080/0001-95, consoante os termos da ordem de indisponibilidade gerada na data de

CONTINUA NA FICHA 2


Continuação da Matrícula nº 2.944

CNM 107920.2.0002944-94 Fls. 02

24/03/2025, solicitada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - SC - Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais em Jaraguá do Sul, Protocolo de Indisponibilidade: 202503.2412.03909957-IA-259, nº do processo: 00000048719808240036. PROTOCOLO Nº 371.489, de 24/03/2025.

Os emolumentos e FRJ serão apurados/recolhidos em conformidade com a Circular nº 409, datada de 20/09/2024, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina – CGJ/SC e Art. 6º, parágrafo único da Lei Complementar Estadual nº 807/2022.

Selo de fiscalização: HIP87740-IKY7.-

(Andréa Luisa Ziemann Formigari) - Oficiala Substituta: 

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM 107920.2.0108187-03

Livro Nº 2

Registro Geral

Ficha 01

Matrícula nº 108.187

Jaraguá do Sul, 13 de junho de 2024.

IMÓVEL: O terreno situado no município e comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado ímpar da Rodovia SC 416-Wolfgang Weege, bairro Rio Cerro, com a área de **1.800,00m²**, fazendo frente em 30,00m com a Rodovia SC 416-Wolfgang Weege, travessão dos fundos em 30,00m com terras de DM Administradora de Bens Ltda (MI 72.203), estrema do lado direito em 60,00m com terras de DM Administradora de Bens Ltda (MI 72.203) e do lado esquerdo em 60,00m com terras de Frigorífico Raduenz Ltda (MI 2.944).

PROPRIETÁRIO: **FRIGORIFÍCO E AGROPECUÁRIA RIO CERRO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 83.619.080/0001-95, com sede na Estrada Blumenau, Km 12.


REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta Serventia sob nº R.3-2.944, ficha 01/01v, Livro 2-RG, em 20/04/1979.

PROTOCOLO Nº 358.221, de 29/05/2024.

EMOLUMENTOS: Isento.

FRJ: Isento, (Destinação FRJ - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Selo de fiscalização: GRG65002-PU8J.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

R.1 - 108.187, 13 de junho de 2024.

TÍTULO: USUCAPIÃO.

TRANSMITENTE: FRIGORIFÍCO E AGROPECUÁRIA RIO CERRO LTDA, já qualificado.

ADQUIRENTES: **DELAIR DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 21/11/1968, solteiro, açogueiro, CI nº 4.660.160-SESPDC/SC, CPF nº 699.634.799-87, e sua companheira **IVANIR ORTIZ**, brasileira, nascida em 13/06/1975, solteira, do lar, CI/CPF nº 005.050.419-36-SESP/SC, residentes e domiciliados na Rodovia Sc-416 s/nº, bairro Rio Cerro II, em Jaraguá do Sul/SC; e **JOÃO MARIA DA CRUZ**, brasileiro, nascido em 17/08/1968, solteiro, pedreiro, CNH nº 02890323953-DETRAN/SC, na qual consta a CI nº 4914931-SSP/SC e o CPF nº 666.479.169-20, e sua companheira **MARLY MUNHOZ DIAS**, brasileira, nascida em 05/02/1970, solteira, cozinheira, CI nº 5.765.028-SESPDC/SC, CPF nº 069.743.819-80, residentes e domiciliados na Rodovia SC 416, bairro Rio Cerro II, em Jaraguá do Sul/SC.

FORMA DO TÍTULO: Mandado nº 310033876887, expedido em 27/09/2022, pelo Exmo. Sr. Dr. Jose Aranha Pacheco, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, extraído dos autos nº 0003717-15.2013.8.24.0036, transitado em julgado.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

Não incide ITBI.

CONDIÇÕES: As constantes do Mandado.

A DOI será emitida no prazo regulamentar.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-

VIDE VERSO

Continuação da Matrícula nº **108.187**

CNM 107920.2.0108187-03 Fls. 01v


CNJ): NEGATIVO - Código HASH: 6560.794d.fc17.556b.b3b7.3198.dbe8.331c.e0b7.817d;
085f.bf99.cf21.9470.f29c.da31.7273.77f2.bd6b.074d;
02da.bb1f.222f.b6d1.af49.e1e6.123b.e754.2cbd.3ef7;
1c20.ad1b.bb00.39a6.1868.6571.c471.d6ff.55b9.54ad;
8be1.4a24.7570.1d54.44c4.ad88.a0c5.09f0.2515.025f, em 13/06/2024.

PROTOCOLO Nº 358.221, de 29/05/2024.

EMOLUMENTOS: Isento.

FRJ: Isento, (Destinação FRJ - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%;
FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Selo de fiscalização: GRG65001-SSJV.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

Extrato Imobiliário

Dados do imóvel

Cadastro:	36255	Matrícula:	2944
Pessoa:	124864 - FRIGORIFICO RADUENZ LIMITADA		
Rua:	503 - HORACIO RUBINI	Número:	
Complemento:			
Bairro:	30 - RIO CERRO I		
Loteamento:	-		
Condomínio:	-	Apto/Und:	Bloco:

Informações Territoriais

Área Territorial Existente	Testada Principal	Testada Total
5010m ²	95m	95m

Edificações

Unidade	Área Construída	Tipo	Uso	Material
001-1	96m ²	Casa	Residencial	Madeira

Localização

