

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TIMBÓ – SC.

Processo nº 0001789-98.2002.8.24.0073

Falido: Massa Falida de Tecnoplast Indústria e Comércio Ltda. - EPP.

Réu: Ademir Sebastião Bertoldi.

Adm. Judicial: Sonia Adriana Weege



MM(a). Juiz(a), venho respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, nos autos acima, apresentar o Laudo de Avaliação, anexo.

Timbó, 16 de setembro de 2021.

Atenciosamente,

Lúcio Ubialli
Leiloeiro Público Oficial
AARC /030

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação os imóveis urbanos constituídos pelas matrículas n.º **3.825** (item 01); n.º **4.184** (item 02); n.º **6.386** (item 03); n.º **7.803** (item 04); n.º **4.714** (item 05); n.º **17.012** (item 06); n.º **13.487** (item 07); n.º **3.103** (item 08); e n.º **6.744** (item 09), inclusive com as edificações/acessões existentes sobre os mesmos.

Para tanto, em atenção à observação do juízo, foi considerada a área real dos imóveis, conforme matrículas anexadas aos autos.

2 – METODOLOGIA

Para a avaliação dos imóveis abaixo descritos, foram consideradas suas especificações técnicas, localização, infraestrutura própria e do entorno, estado de conservação, inclusive, efetuando-se pesquisa com profissionais da área que lidam com imóveis em situação equivalente e com características semelhantes.

3 – RELAÇÃO DE BENS E AVALIAÇÕES:

1. Matrícula n.º 3.825 – 1º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Rua Benedito Novo, lote 08, bairro Pomeranos, Timbó/SC.

Área total do terreno: 476,00m².

Benfeitoria: Residência em madeira, sem número, cor verde.

Descrição: 01 (um) terreno urbano designado pelo lote n.º 08, situado do lado ímpar da Rua Benedito Novo, distando 115,00 metros da esquina com a Rua Pomeranos, no Município de Timbó/SC, com a área de 476,00m², com as seguintes medidas e confrontações: extremado, em 17,00 metros de frente na Rua Benedito Novo; fundos, em 17,00 metros com Alfredo Klug; pelo lado direito, em 28,00 metros com Honório Fachini; e pelo lado esquerdo, em 28,00 metros com Honório Fachini.

Avaliado em R\$ 159.397,06 (cento e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e sete reais e seis centavos), em 16 de setembro de 2021.

2. Matrícula n.º 4.184 – 1º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Rua Benedito Novo, n.º 145, lote 07, bairro Pomeranos, Timbó/SC.

Área total do terreno: 476,00m².

Benfeitoria: Residência antiga de alvenaria com cobertura de calhetão.

Descrição: 01 (um) terreno urbano designado pelo lote n.º 07, situado do lado ímpar da Rua Benedito Novo, distando 132,00 metros da esquina com a Rua Pomeranos, no Município de Timbó/SC, com a área de 476,00m², com as seguintes medidas e confrontações: extremado, pela frente em 17,00 metros com a Rua Benedito Novo; fundos, em 17,00 metros com Alfredo Klug; lado direito, em 28,00 metros com Honório Fachini; e lado esquerdo, em 28,00 metros com Celso Petters.

Avaliado em R\$ 226.481,53 (duzentos e vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e um reais e cinquenta e três centavos), em 16 de setembro de 2021.

3. Matrícula n.º 6.386 – 1º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Rua Benedito Novo, lote 06, bairro Pomeranos, Timbó/SC.

Área total do terreno: 728,00m².

Benfeitoria: Edificação mista em alvenaria com cobertura de chapas de Eternit. Confronta com ribeirão.

Descrição: 01 (um) terreno urbano designado pelo lote nº 06, situado do lado par da Rua Benedito Novo, distando 149,00 metros da esquina formada com a Rua Pomeranos, no Município de Timbó/SC, com a área de 728,00m², com as seguintes medidas e confrontações: extremado, em 27,00 metros de frente com a Rua Benedito Novo; fundos, em 25,00 metros com Alfredo Klug; lado direito, em 28,00 metros com Ademir Sebastião Bertoldi; e lado esquerdo, em 28,20 metros com o ribeirão Pomeranos.

Avaliado em R\$ 114.240,76 (cento e quatorze mil, duzentos e quarenta reais e setenta e seis centavos), em 16 de setembro de 2021.

4. Matrícula nº 7.803 – 1º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Rua Emilie Gustmann, lote 36, bairro Pomeranos, Timbó/SC.

Área total do terreno: 450,00m².

Benfeitoria: Uma casa em alvenaria de um pavimento, com 99,60m², ainda um anexo residencial de alvenaria de um pavimento com 12,40m².

Descrição: 01 (um) terreno urbano designado pelo lote nº 36, do Loteamento “Princesa Isabel”, situado do lado ímpar da Rua Emilie Gustmann, distando pelo lado esquerdo, 138,83 metros da esquina com a Rua Harry Bloedorn, no Município de Timbó/SC, com a área de 450,00m², com as seguintes medidas e confrontações: extremado, frente em 18,00 metros com a Rua Emilie Gustmann; fundos, em 18,00 metros com terras de Cuno Gustmann; lado direito, em 25,00 metros com terras de Fiorelo Vicente; e lado esquerdo, em 25,00 metros com terras de Roberto Luiz Bachmann.

Avaliado em R\$ 365.570,44 (trezentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e setenta reais e quarenta e quatro centavos), em 16 de setembro de 2021.

5. Matrícula nº 4.714 – 2º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Município de Doutor Pedrinho/SC.

Área total do terreno: 47.018,00m²

Benfeitoria: Sem benfeitorias.

Descrição: 01 (uma) área de terra rural, situada na SC-477, localidade de Nova Rodeio, no Município de Doutor Pedrinho/SC, com a área de 47.018,00m² e que dista 150,00 metros da esquina do lado par da Rodovia Municipal DPE-464, com o lado ímpar da Rodovia Estadual SC-477, com as seguintes medidas e confrontações: extremado, pela frente em 114,50 metros com a SC-477; fundos, em 112,15 metros com terras de Walmor Stulzer; lado direito, em 404,47 metros com terras de Célio Berri; e lado esquerdo, em 428,72 metros com terras de Silvino Tadeu Nones.

R\$ 159.397,06 (cento e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e sete reais e seis centavos), em 16 de setembro de 2021.

6. Matrícula nº 17.012 – 1º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Rua Seara, lote 30, bairro Nações, Timbó/SC.

Área total do terreno: 562,50m²

Benfeitoria: Sem benfeitorias.

Descrição: 01 (um) terreno urbano designado pelo lote nº 30, do Loteamento denominado “Bela Vista II”, situado do lado ímpar da Rua Seara, distando pelo lado direito, 75,00 metros da esquina formada com o lado ímpar da Rua Caçador, no Município de Timbó/SC, com a área de 562,50m², com as seguintes medidas e confrontações: extremado pela frente em 15,00 metros com o lado ímpar da Rua Seara; fundos, em 15,00 metros com o lote nº 40, do Loteamento denominado

“Residencial Europa”, matriculado sob o nº 16.200, Livro 2, de propriedade de Edson Bruno; lado direito, em 37,50 metros com o lote nº 29, matriculado sob o nº 16.505, Livro 2, de propriedade de Elton Giovani Gretter; e, lado esquerdo, em 37,50 metros com o lote nº 31, matriculado sob o nº 16.148, Livro 2, de propriedade de Gilson Alexandre Steuck.

Avaliado em R\$ 365.570,44 (trezentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e setenta reais e quarenta e quatro centavos), em 16 de setembro de 2021.

7. Matrícula nº 13.487 – 1º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Rua Luiz Bens, nº 293, Centro, Timbó/SC.

Área total do terreno: 819,00m²

Benfeitoria: Uma casa residencial com 115,35m² de área construída.

Descrição: 01 (uma) casa residencial de alvenaria nº 293, com 115,35m² de área construída e seu respectivo terreno urbano, situado do lado ímpar da Rua Luiz Benz, distando pelo lado direito, 289,75 metros da esquina formada com a Avenida Getúlio Vargas, no Município de Timbó/SC, com a área de 819,00m², com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente, em 18,00 metros com a Rua Luiz Benz; fundos, em 19,31 metros com a margem esquerda do Rio Benedito; lado direito, em 42,00 metros com terras de Otto Herweg; e, lado esquerdo em 49,00 metros com ditas de herdeiros do espólio de Serena Lilly Amalia Germer Finger; incluída nos fundos do imóvel, uma faixa de terras com 15,00 metros de largura.

Avaliado em R\$ 342.722,28 (trezentos e quarenta e dois mil, setecentos e vinte e dois reais, e vinte e oito centavos), em 16 de setembro de 2021.

8. Matrícula nº 3.103 – 1º CRI Timbó.

Endereço do imóvel: Rua Luiz Bens, Centro, Timbó/SC.

Área total do terreno: 1.455,76m²

Benfeitorias: Sem benfeitorias.

Descrição: 01 (um) terreno urbano, situado do lado ímpar da Rua Luiz Benz, distando 192,00 metros da esquina com a Rua Pastor Blumel, no Município de Timbó/SC, com a área de 1.455,70m², com as seguintes medidas e confrontações: extremando em 36,00 metros de frente na Rua Luiz Benz; fundos, em 20,00 metros com o Rio Benedito; pelo lado direito, em 43,00 metros com Serena Finger; e, pelo lado esquerdo, em 53,00 metros com um banhado.

Avaliado em R\$ 182.785,22 (cento oitenta e dois mil, setecentos e oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos), em 16 de setembro de 2021.

9. Matrícula nº 6.744 – CRI Balneário Piçarras/SC.

Endereço do imóvel: Rua Santo Amaro, s/nº, Bairro Itacolomi, Balneário Piçarras/SC – Loteamento Jardim Verde Mar, Quadra H, Lote 01.

Área total do terreno: 260,00m²

Benfeitorias: Com benfeitorias.

Descrição: A fração ideal de 1/3 (um terço) de 01 (um) terreno, representado pelo lote nº 01, da quadra H, do denominado desmembramento Jardim Verde Mar, situado no lugar Ponta do Jacques, zona urbana do município e comarca de Balneário Piçarras/SC, com a área de 260,00m², e com as seguintes medidas e confrontações: faz frente ao Sul, com a Rua nº 1, sem denominação oficial, onde mede 13,00m, fundos ao Norte com terras de Pedro Sohweitaw, onde tem a mesma medida da frente, extrema ao Leste com a Rua nº 4, sem denominação oficial, e ao Oeste com terras das outorgantes vendedoras, lote nº 2, medindo em cada uma destas extremas 20,00m, localizado no lado direito (par), da rua onde faz frente, 4ª quadra e o mesmo faz esquina com a Rua nº 4, acima citada.

Fração ideal avaliada em R\$ 39.984,27 (trinta e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos), em 16 de setembro de 2021.

Total da avaliação dos imóveis: R\$ 1.956.148,80 (um milhão, novecentos e cinquenta e seis mil, cento e quarenta e oito reais e oitenta centavos).

É o parecer,

Timbó, 17 de setembro de 2021.

Lúcio Ubialli
Leiloeiro Público Oficial/SC
AARC/030

