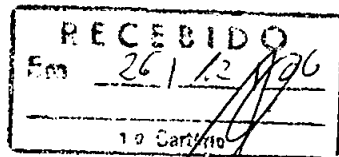


arquiteto  
**ALEXANDRE TRINDADE BOCK**

34027

**Exmo. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara do  
Fórum da Comarca de Venâncio Aires**



**ALEXANDRE TRINDADE BOCK**, Arquiteto com registro no CREA/RS sob nº 88.930, nomeado como Perito desse juízo nos autos da FALÊNCIA INCIDENTAL, processo nº **077/1.03.0001601-8**, da MASSA FALIDA DE CURTUME CLOSS S.A., vem apresentar o Laudo de Avaliação que segue, em conformidade com a Lei Federal número 5194 de 24 de dezembro de 1996 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pela resolução nº 218 do CONFEA – CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA que atribui a emissão dos laudos técnicos e de avaliação, exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

**Rua Júlio de Castilhos, 1227 - VENÂNCIO AIRES - RS**

*[Handwritten signature]*

## 1. OBJETIVO:

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO tem por objetivo atribuir o valor de mercado dos imóveis, maquinas e equipamentos pertencentes a MASSA FALIDA DO CURTUME CLOSS S/A;

## 2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

### PARA OS TERRENOS/ LOJAS E VALOR DE LOCAÇÃO :

**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que, segundo a NBR –14.653/2004, é “ *aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às característica intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser justificados por homogeneização ou inferência estatística respeitados os níveis de precisão definidos nesta norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.*”

### PARA AS CONSTRUÇÕES:

**MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO** - (para a avaliação das construções) - Que é aquele em que o valor da edificação é obtido através da utilização do CUB (Custo Unitário Básico) fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Rio Grande do Sul, agregado dos serviços não incluídos no índice e das depreciações relativas a sua utilidade, ao estado de conservação e a idade aparente de cada uma das benfeitorias avaliadas.

## **PARA MAQUINAS E EQUIPAMENTOS:**

Para avaliação de maquinas e equipamentos serão realizadas pesquisas de mercado de valores de dos bens novos e usados, e serão considerados o e estado de conservação, e a utilidade de dos mesmos;

## **3 - QUANDO AO RIGOR TÉCNICO DA AVALIAÇÃO:**

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado às informações que possam ser extraídas do mercado, independente portanto, da vontade do avaliador.

Esse nível, que mede a precisão da avaliação, será tanto maior quanto menor for a subjetividade do trabalho avaliatório.

No presente caso, segundo os preceitos estabelecidos pela NBR – 14.653 / 2004 – Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos regulamentada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, o trabalho de avaliação dos imóveis enquadra-se ao NÍVEL DE PRECISÃO III e nível Normal para Máquinas e Equipamentos.

## **4 – AVALIAÇÃO DO TERRENOS, TERRAS e LOJAS:**

- **PESQUISA DE MERCADO** - Os dados paradigmas foram coletados, localizados no município do Venâncio Aires e Novo Hamburgo. O fato de cada elemento possuir características intrínsecas e extrínsecas próprias, exige do avaliador a interpretação de comportamento dos valores para posterior identificação das variáveis independentes e influenciantes na composição do valor de mercado.

Rua Júlio de Castilhos, 1227 - VENÂNCIO AIRES - RS

07  


Os elementos que serviram de base ao estudo mercadológico, encontram-se perfeitamente caracterizados nas tabelas anexas ao presente laudo, com a identificação de cada imóvel;

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO** - A inferência estatística oferece instrumentos consistentes para, com base em observações feitas, tirar conclusão do fenômeno em si, ou concluir algo sobre o comportamento das variáveis, em função de outros fatores que possam estar influenciando.

Dessa forma, os dados da amostra, foram analisados em seus atributos mais significativos e tratados estaticamente, conforme o constante da tabela anexa (resultados), onde, os atributos que se mostraram mais significativos, foram analisados para cada avaliação:

## **5 – AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES -**

Conforme o já descrito no item 2 - **METODOLOGIA**, para as benfeitorias utilizaremos o **Método do Custo de Reprodução**, que é aquele em que o valor da benfeitoria é obtido através do valor atual necessário para a sua construção, agregadas as depreciações relativas a sua utilidade, estado de conservação e idade.

Para tanto, partindo do valor unitário do CUB –custo unitário básico do mês de dezembro/2006, que é de R\$ 899,82/m², e baseados na descrição da edificação, colhida quando de nossa vistoria, elaboramos o valor básico para cada construção e posteriormente aplicamos os seguintes fatores de depreciação:

**PAVILHÃO**

ÍNDICE 0,50

**PADRÃO DE ACABAMENTO:**

ALTO - índice - 1,20

**Rua Júlio de Castilhos, 1227 - VENÂNCIO AIRES - RS**

04  


|         |                 |
|---------|-----------------|
| BOM     | - índice - 1,00 |
| MÉDIO   | - índice - 0,80 |
| BAIXO   | - índice - 0,60 |
| POPULAR | - índice - 0,40 |

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:**

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| ÓTIMO     | - índice - 1,00 |
| MUITO BOM | - índice - 0,85 |
| BOM       | - índice - 0,70 |
| REGULAR   | - índice - 0,60 |
| MAU       | - índice - 0,40 |
| PÉSSIMO   | - índice - 0,25 |

**IDADE APARENTE :    alvenaria    madeira**

|                 |                 |      |
|-----------------|-----------------|------|
| NOVO            | - índice - 1,00 | 1,00 |
| até 5 anos      | - índice - 0,93 | 0,86 |
| até 10 anos     | - índice - 0,86 | 0,72 |
| até 15 anos     | - índice - 0,79 | 0,58 |
| até 20 anos     | - índice - 0,72 | 0,44 |
| até 25 anos     | - índice - 0,65 | 0,30 |
| até 30 anos     | - índice - 0,57 | 0,14 |
| mais de 30 anos | -               | 0,50 |

**6 –LOCAÇÃO DO COMPLEXO INDUSTRIAL**

**Para esta avaliação, além do Método Comparativo, adotaremos também o método da Renda.**

**7 – AVALIAÇÃO DAS MAQUINAS E EQUIPAMEN-  
TOS DO CURTUME;**

| TABELA DE BENS MÓVEIS - CURTUME CLOSS S/A |      |                                      |                                                   |            |
|-------------------------------------------|------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|
| LOTE                                      | NUM. | DESCRIÇÃO GERAL                      | DESCRIÇÃO DETALHADA                               | VALOR      |
| 01                                        | 1    | Sofá sala de espera em couro         | 3 lugares                                         |            |
|                                           | 2    | Mesa de canto                        |                                                   |            |
|                                           | 3    | Birô                                 | 3 gavetas                                         |            |
|                                           | 4    | cadeira                              |                                                   |            |
|                                           | 5    | cadeira                              |                                                   |            |
|                                           | 6    | cadeira                              |                                                   |            |
|                                           | 7    | cadeira                              |                                                   |            |
|                                           | 8    | Mesa branca de formica               |                                                   |            |
|                                           | 9    | Balcão de cozinha com pia de inox    |                                                   |            |
|                                           |      |                                      |                                                   | R\$ 350,00 |
| 02                                        | 10   | Birô                                 | 6 gavetas                                         |            |
|                                           | 11   | Armario                              | 2 portas                                          |            |
|                                           | 12   | cadeira em ferro curvim preto        |                                                   |            |
|                                           | 13   | cadeira de ferro                     | forro tecido laranja                              |            |
|                                           | 14   | Mesa p/ telefone                     |                                                   |            |
|                                           | 15   | Ventilador                           |                                                   |            |
|                                           |      |                                      |                                                   | R\$ 185,00 |
| 03                                        | 16   | Poltrona em tecido                   |                                                   |            |
|                                           | 17   | Poltrona em tecido                   |                                                   |            |
|                                           | 18   | Poltrona em tecido                   |                                                   |            |
|                                           | 19   | Mesa formica                         | 3 gavetas                                         |            |
|                                           | 20   | Maquina de escrever elétrica         | Facit                                             |            |
|                                           | 21   | Ar condicionado Springer 10.000 Btus |                                                   |            |
|                                           | 22   | Calculadora Dismac                   |                                                   |            |
|                                           | 23   | Impressora matricial Emilia PC       |                                                   |            |
|                                           | 24   | Mesa de madeira Cerejeira            | 3 gavetas                                         |            |
|                                           | 25   | Mesa de madeira Cerejeira            |                                                   |            |
|                                           | 26   | armário de madeira cerejeira         | 2 portas de vidro - 2 portas de madeira           |            |
|                                           | 27   | armário de madeira escura (imbuia)   | 2 portas de vidro - 2 portas de madeira           |            |
|                                           | 28   | armário de madeira cerejeira         | 2 portas de vidro - 2 portas de madeira 4 gavetas |            |
|                                           | 29   | mesa de formica branca               |                                                   |            |
|                                           | 30   | armário de madeira                   | 3 portas                                          |            |
|                                           | 31   | armário de madeira                   | 3 portas 2 prateleiras                            |            |
|                                           | 32   | Arquivo de Aço p/ pastas suspensas   |                                                   |            |
|                                           | 33   | Arquivo de Aço p/ pastas suspensas   |                                                   |            |
|                                           | 34   | Arquivo de Aço p/ pastas suspensas   |                                                   |            |
|                                           | 35   | Arquivo de Aço p/ pastas suspensas   |                                                   |            |
|                                           | 36   | Armário                              | 2 portas de correr                                |            |
|                                           | 37   | Ar condicionado Springer 10.000 Btus |                                                   |            |
|                                           | 38   | Freezer                              | 1 porta de inox                                   |            |
|                                           | 39   | armário de madeira cerejeira         | 2 portas                                          |            |
|                                           | 40   | sofá                                 | 3 lugares                                         |            |
|                                           | 41   | Cadeira giratória                    | curvim preto                                      |            |
|                                           | 42   | Cadeira giratória                    | curvim                                            |            |
|                                           | 43   | Cadeira giratória                    | tecido                                            |            |
|                                           | 44   | Cadeira fixa                         | tecido bege                                       |            |

arquiteto  
**ALEXANDRE TRINDADE BOCK**

|    |    |                                  |                                               |              |
|----|----|----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|
|    | 45 | Cadeira fixa                     | tecido bege                                   |              |
| 04 | 46 | No Break CP Eletronic Indl       | c/ 6 baterias                                 | R\$ 3.450,00 |
|    | 47 | 6 prateleiras em madeira         |                                               | R\$ 640,00   |
| 05 | 48 | armário                          | c/ 1 gaveta e 1 porta                         |              |
|    | 49 | sofá                             | 3 lugares em curvim preto                     |              |
|    | 50 | cadeira                          | tecido amarelo                                |              |
|    | 51 | cadeira                          | tecido verde                                  |              |
|    | 52 | mesa p/ maquina de escrever      |                                               | R\$ 150,00   |
| 06 | 53 | mesa em cerejeira                |                                               |              |
|    | 54 | gaveteiro                        | c/ 4 gavetas                                  |              |
|    | 55 | Cadeira giratória                | c/ espaldar alto e tecido bege                |              |
|    | 56 | Cadeiras fixa                    | em tecido                                     |              |
|    | 57 | Cadeiras fixa                    | em tecido                                     |              |
|    | 58 | Cadeiras fixa                    | em tecido                                     |              |
|    | 59 | Estante                          | 2 portas de madeira 2 portas de vidro em cima |              |
|    | 60 | Estante                          | 2 portas de madeira 2 portas de vidro em cima |              |
|    | 61 | Estante                          | 2 portas de madeira 2 portas de vidro em cima |              |
|    | 62 | mesa para maquina de escrever    |                                               |              |
|    | 63 | Birô cerejeira                   | sem gavetas                                   |              |
|    | 64 | mesa em formica                  |                                               |              |
|    | 65 | Ar condicionado Cònsul 7000 btus |                                               |              |
|    | 66 | Cofre                            | c/ chave e segredo s/ marca                   |              |
|    | 67 | Maquina de escrever elétrica     | Facit                                         | R\$ 1.680,00 |
| 07 | 68 | Arquivo de Aço                   | 4 Gavetas                                     |              |
|    | 69 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 70 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 71 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 72 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 73 | Mesa de formica                  |                                               |              |
|    | 74 | Mesa p/ telex                    |                                               |              |
|    | 75 | Maquina de escrever manual       |                                               |              |
|    | 76 | Calculadora Totalta              |                                               |              |
|    | 77 | Balança Filizola                 |                                               |              |
|    | 78 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 79 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 80 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 81 | prateleira de aço                |                                               |              |
|    | 82 | Armário de madeira               | 8 portas                                      |              |
|    | 83 | Birô                             | 7 gavetas e tampo de fórmica                  |              |
|    | 84 | Relógio ponto m/ Dimep           |                                               |              |
|    | 83 | Relógio ponto m/ Dimep           |                                               |              |

28



|    |     |                                    |                         |               |
|----|-----|------------------------------------|-------------------------|---------------|
|    | 85  | Circulador de ar                   |                         |               |
|    | 86  | Circulador de ar                   |                         |               |
|    |     |                                    |                         | R\$ 820,00    |
| 08 | 87  | Empilhadeira m/ Clark              | ano 92                  | R\$ 9.500,00  |
| 09 | 88  | Máquina p/ medir couro m/ Metriker |                         | R\$ 4.600,00  |
| 10 | 89  | Máquina Mollisa Suit               | nº108608                | R\$ 4.320,00  |
| 11 | 90  | Máquina descarnadeira m/ Seiko     |                         | R\$ 2.340,00  |
| 12 | 91  | Secadeira de couro m/ Imac         |                         | R\$ 1.230,00  |
| 13 | 92  | Secadeira de couro m/ Imac         |                         | R\$ 1.230,00  |
| 14 | 93  | Túnel de pintura                   |                         | R\$ 1.480,00  |
| 15 | 94  | Túnel de pintura                   |                         | R\$ 1.480,00  |
| 16 | 95  | Túnel de pintura                   |                         | R\$ 1.480,00  |
| 17 | 96  | Placa isotérmica de inox c/ mesa   |                         |               |
|    | 97  | Placa isotérmica de inox c/ mesa   |                         |               |
|    | 98  | Cofre monolítico m/ Berta          |                         |               |
|    |     |                                    |                         | R\$ 680,00    |
| 18 | 99  | Máquina de prensar m/ Suit         |                         | R\$ 9.400,00  |
| 19 | 100 | Máquina de prensar m/ Cope         |                         | R\$ 15.400,00 |
| 20 | 101 | Balança América                    |                         | R\$ 2.400,00  |
| 21 | 102 | Fulão de Experiência               |                         |               |
|    | 103 | Fulão de Experiência               |                         |               |
|    | 104 | Fulão de Experiência               |                         |               |
|    | 105 | Fulão de Experiência               |                         |               |
|    | 106 | Fulão de Experiência               |                         |               |
|    | 107 | Fulão de Experiência               |                         |               |
|    |     |                                    |                         | R\$ 3.200,00  |
| 22 | 108 | Fulão grande                       |                         |               |
|    | 109 | Fulão grande                       |                         |               |
|    | 110 | Fulão grande                       |                         |               |
|    | 111 | Fulão grande                       |                         |               |
|    |     |                                    |                         | R\$ 1.200,00  |
| 23 | 112 | Lixadeira dupla                    |                         | R\$ 430,00    |
| 24 | 113 | Gabinete de Pintura                |                         | R\$ 340,00    |
| 25 | 114 | Descarnadeira m/ Seiko             |                         | R\$ 480,00    |
| 26 | 115 | Gabinete de Pintura                |                         | R\$ 340,00    |
| 27 | 116 | Compressor de Ar Wayne             | c/ 5 cabeçotes s/ motor | R\$ 560,00    |
| 28 | 117 | Compressor de Ar Wayne             | s/ motor                | R\$ 200,00    |
| 29 | 118 | Compressor de Ar m/ Multienergia   |                         | R\$ 480,00    |
| 30 | 119 | Grampeadeira Gutlel                |                         | R\$ 380,00    |
| 31 | 120 | Caldeira a óleo e lenha m/ Mernak  |                         |               |
|    | 121 | Bico injetor de óleo m; Thermus    |                         |               |
|    |     |                                    |                         | R\$ 12.300,00 |
| 32 | 122 | Aerador submerso c/m 20 cv         |                         | R\$ 320,00    |
| 33 | 123 | Aerador submerso c/m 20 cv         |                         | R\$ 320,00    |
| 34 | 124 | Aerador submerso c/m 20 cv         |                         | R\$ 320,00    |
| 35 | 125 | Peneira Rotativa                   |                         | R\$ 240,00    |
| 36 | 126 | Bomba "A" c/ motor de 7 CV         |                         |               |
|    | 127 | Bomba "A" c/ motor de 7 CV         |                         |               |

3409

arquiteto

ALEXANDRE TRINDADE BOCK

|    |     |                                   |                                 |               |
|----|-----|-----------------------------------|---------------------------------|---------------|
|    |     |                                   |                                 | R\$ 240,00    |
| 37 | 128 | Serra Circular                    |                                 | R\$ 280,00    |
| 38 | 129 | Emxugadeira Seiko c/ motor        |                                 | R\$ 11.400,00 |
| 39 | 130 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 131 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 132 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 133 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 134 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 135 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 136 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 137 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    | 138 | Fulão 1,50m x 2m                  |                                 |               |
|    |     |                                   |                                 | R\$ 2.400,00  |
| 40 | 139 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    | 140 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    | 141 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    | 142 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    |     |                                   |                                 | R\$ 3.200,00  |
| 41 | 143 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    | 144 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    | 145 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    | 146 | Fulão 3m x3m                      |                                 |               |
|    |     |                                   |                                 | R\$ 3.200,00  |
| 42 | 147 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 148 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 149 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 150 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 151 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 152 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 153 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 154 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    | 155 | Placa de Secotermo                |                                 |               |
|    |     |                                   |                                 | R\$ 980,00    |
| 43 | 156 | Betoneira 320                     | c/ motor Weg                    | R\$ 350,00    |
| 44 | 157 | Tanque de 20 000 l p/ óleo diesel |                                 | R\$ 600,00    |
| 45 | 158 | Lixadeira m/ Bergi                | OFB Hydro Blits 18              | R\$ 18.000,00 |
| 46 | 159 | Lixadeira                         | 60 mm c/ motor de 10 cv         | R\$ 1.600,00  |
| 47 | 160 | Compressor de Ar Schultz          | c/ 3 cabeçotes                  | R\$ 980,00    |
|    | 161 | Mesa em Madeira                   |                                 |               |
|    | 162 | Ventilador de teto                |                                 |               |
|    | 163 | Ventilador de teto                |                                 |               |
|    | 164 | Ventilador de teto                |                                 |               |
|    | 165 | Ventilador de teto                |                                 |               |
|    | 166 | Ventilador de teto                |                                 |               |
|    | 167 | Balcão em madeira                 | c/ 2 portas                     |               |
|    | 168 | Balcão em madeira                 | c/ 2 portas                     |               |
|    | 169 | Mesa em madeira                   | tampo de fórmica e pés de ferro |               |
|    | 170 | Mesa em madeira                   | tampo de fórmica e pés de ferro |               |

Rua Júlio de Castilhos, 1227 - Venâncio Aires



3410

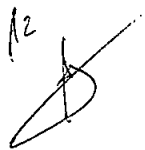
arquiteto  
**ALEXANDRE TRINDADE BOCK**

|    |     |                                    |                                 |              |
|----|-----|------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 48 | 171 | Mesa em madeira                    | tampo de fórmica e pés de ferro |              |
|    | 172 | Birô de madeira                    | c/ tampo de vidro               |              |
|    | 173 | Mesa p/ máquina de escrever        | c/ rodizio                      |              |
|    | 174 | Mesa p/ máquina de escrever        | c/ rodizio                      |              |
|    | 175 | Caixa de som m/ Digital            |                                 |              |
|    | 176 | Caixa de som m/ Digital            |                                 |              |
|    | 177 | Mesa p/ computador em fórmica      |                                 |              |
|    | 178 | Cadeira de ferro fixa              | tecido azul                     |              |
|    | 179 | Prateleira de metalon              |                                 |              |
|    | 180 | Prateleira de metalon              |                                 |              |
|    | 181 | Prateleira de metalon              |                                 |              |
|    | 182 | Prateleira de metalon              |                                 |              |
|    | 183 | Prateleira de metalon              |                                 |              |
|    |     |                                    |                                 | R\$ 1.480,00 |
| 49 | 184 | Ar condicionado                    | Consul 7.000 Btus               |              |
|    | 185 | Arquivo                            | c/ 4 gavetas                    |              |
|    | 186 | Balcão                             | c/ 2 portas de correr           |              |
|    | 187 | Mesa em Madeira                    | c/ 6 gavetas                    |              |
|    | 188 | Armário em fórmica                 | c/ vidros e 6 prateleiras       |              |
|    | 189 | Armário de madeira                 | c/ 2 portas de correr           |              |
|    | 190 | Mesa p/ máquina de escrever        |                                 |              |
|    | 191 | Mesa de fórmica branca             | c/ pés de ferro                 |              |
|    | 192 | Mesa de fórmica branca             | c/ pés de ferro                 |              |
|    | 193 | Mesa de fórmica branca             | c/ pés de ferro                 |              |
|    | 194 | Armário madeira branco             | c/ vidro e 6 portas de correr   |              |
|    |     |                                    |                                 | R\$ 860,00   |
| 50 | 195 | 65 carros para transporte de couro |                                 |              |
|    | 196 | 7 mesas                            |                                 |              |
|    |     |                                    |                                 | R\$ 4.850,00 |
| 51 | 197 | Mesa p/ refeitório                 |                                 |              |
|    | 198 | Mesa p/ refeitório                 |                                 |              |
|    | 199 | Mesa p/ refeitório                 |                                 |              |
|    | 200 | Mesa p/ refeitório                 |                                 |              |
|    | 201 | Refrigerador                       | branco; c/ 6 portas             |              |
|    | 202 | Fogão industrial                   | c/ coifa                        |              |
|    | 203 | Prateleira de aço                  |                                 |              |
|    | 204 | balcão em ferro                    | c/ pias inox duplas             |              |
|    | 205 | Mesa de inox                       |                                 |              |
|    | 206 | Balcão buffet elétrico             | c/ 5 cubas                      |              |
|    |     |                                    |                                 | R\$ 940,00   |
| 52 | 207 | Calculadora                        | Dismac                          |              |
|    | 208 | Calculadora                        | Olímpia                         |              |
|    | 209 | Calculadora                        | Olivetti                        |              |
|    | 210 | Calculadora                        |                                 |              |
|    | 211 | Calculadora                        |                                 |              |
|    | 212 | Máquina de escrever                | Olímpia                         |              |
|    | 213 | Máquina de escrever                | Olivetti                        | R\$ 20,00    |

3411

arquiteto  
**ALEXANDRE TRINDADE BOCK**

|    |     |                            |                      |                |
|----|-----|----------------------------|----------------------|----------------|
| 53 | 214 | Trator Massey Ferguson 65X | vermelho; n 489535M2 | R\$ 6.400,00   |
| 54 | 215 | Revólver 38 marca Tauros   |                      |                |
|    | 216 | Revólver 38 marca Tauros   |                      |                |
|    |     |                            |                      | R\$ 240,00     |
| 55 | 217 | Refrigerador               |                      |                |
|    | 218 | Aparelho de Fax            |                      |                |
|    |     |                            |                      | R\$ 260,00     |
|    |     |                            |                      |                |
|    |     |                            |                      |                |
|    |     |                            |                      |                |
|    |     |                            |                      | R\$ 142.205,00 |

12  


**8 – AVALIAÇÃO DAS MAQUINAS E EQUIPAMEN-  
TOS COM PROPRIEDADE CONTESTADA;**

| TABELA DE BENS MÓVEIS - COMPLEMENTAR - CURTUME CLOSS S/A |     |                                   |                                        |              |
|----------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| LOTE                                                     | NUM | DESCRIÇÃO GERAL                   | DESCRIÇÃO DETALHADA                    | VALOR        |
| 01                                                       | 1   | Relógio ponto                     | Dimep (eletrônico)                     | R\$ 450,00   |
| 02                                                       | 2   | Central telefônica                | Expert Intebras 832 (blue e semi)      |              |
|                                                          | 3   | Aparelho telefônico               |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 280,00   |
| 03                                                       | 4   | Fax                               | m/ Sansung SF 505                      | R\$ 100,00   |
| 04                                                       | 5   | 09 extintores de incêndio         |                                        |              |
|                                                          | 6   | relógio de parede                 |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 280,00   |
| 05                                                       | 7   | No Breake                         | m/ Infinium                            |              |
|                                                          | 8   | Computador CPU (SIR)              | c/Video (AOC). Teclado (Troni) e mouse |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 400,00   |
| 06                                                       | 9   | Bebedouro c/ bombona              | M(IBBL)                                | R\$ 100,00   |
| 07                                                       | 10  | Mesa em fórmica                   | cor bege; c/ pés de ferro; 3 gavetas   |              |
|                                                          | 11  | Mesa em formica                   | cor bege; c/ pés de ferro; 3 gavetas   |              |
|                                                          | 12  | Mesa em formica                   | cor bege; c/ pés de ferro; 3 gavetas   |              |
|                                                          | 13  | Mesa em formica                   | cor bege; c/ pés de ferro; 3 gavetas   |              |
|                                                          | 14  | Mesa em fórmica para computador   |                                        |              |
|                                                          | 15  | Mesa em fórmica para computador   |                                        |              |
|                                                          | 16  | Cadeira giratória                 | azul                                   |              |
|                                                          | 17  | Máquina de escrever manual        | M/Olivetti Linea 88                    |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 320,00   |
| 08                                                       | 18  | Ar Condicionado Consul            | 7.000 Btus                             | R\$ 250,00   |
| 09                                                       | 19  | Geladeira Consul                  |                                        |              |
|                                                          | 20  | Geladeira Consul                  |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 320,00   |
| 10                                                       | 21  | Som portátil Philips              | 3 em 1 (rádio, CD e fita cassete)      |              |
|                                                          | 22  | Caixa de som m/ AS                |                                        |              |
|                                                          | 23  | Caixa de som m/ AS                |                                        |              |
|                                                          | 24  | Caixa de som m/ AS                |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 120,00   |
| 11                                                       | 25  | Máquina de Amaciar Couro (jacaré) |                                        | R\$ 1.340,00 |
| 12                                                       | 26  | Túnel Aéreo de secagem            |                                        | R\$ 860,00   |
| 13                                                       | 27  | Máquina de impregnar couro        |                                        | R\$ 1.650,00 |
| 14                                                       | 28  | Fulão 3X2                         |                                        | R\$ 450,00   |
| 15                                                       | 29  | Aerador Submerso                  |                                        |              |
|                                                          | 30  | Aerador Submerso                  |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 120,00   |
| 16                                                       | 31  | Fulão 4X4                         |                                        |              |
|                                                          | 32  | Fulão 4X4                         |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 1.300,00 |
| 17                                                       | 33  | Fulão                             |                                        | R\$ 460,00   |
| 18                                                       | 34  | Máquina divisora m/ Turner        |                                        | R\$ 1.450,00 |
| 19                                                       | 35  | Máquina Descarnadeira             |                                        | R\$ 2.200,00 |
| 20                                                       | 36  | Esteira                           |                                        |              |
|                                                          | 37  | Esteira                           |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 350,00   |
| 21                                                       | 38  | Funil reciclo de banha            |                                        | R\$ 600,00   |
| 22                                                       | 39  | Caixa de Água em fibra            |                                        |              |
|                                                          | 40  | Caixa d'água                      |                                        |              |
|                                                          |     |                                   |                                        | R\$ 250,00   |



**9- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS;**



TABELA DE BENS IMÓVEIS - CURTUME CLOSS S/A

| LOTE               | NUM. | DESCRIÇÃO GERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | VALOR                              |
|--------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                    | 1    | Terreno c/ 832,75 m222, s/ benfeitorias, que se limita ao oeste na extensão de 42.50m com um canal e ao norte, sul e leste com a Sanga do Cambará. Matrícula 31,456 do RI de Venâncio Aires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|                    | 2    | Terreno com área de 7.702,3480 m2 no quarteirão: ruas Cel. Agra, Reynaldo Schmaedecke, rua projetada e 7 de Setembro, medindo 115,20m de frente à rua Coronel Agra, pelos fundos c/a Sanga de Cambará, pelo lado sul, c/a Sanga da Mangueira pelo lado norte, onde mede 57,00m c/a Rua 8 de Setembro, formando esquina. Sobre o terreno estão edificadas 02 pavilhões de alvenaria, c/ 1.175,80m2 e 1.215,00m2 (parcial). Matrícula n.º 32.056 do RI de Venâncio Aires                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| 56                 | 3    | Terreno com área de 4.682,19 m2 de forma irregular c/ um pavilhão de alvenaria de 2.112m2, na cidade de Venâncio Aires, no quarteirão formado pelas Ruas 7 de Setembro, Henrique Mylius, Reynaldo Schmaedecke e Coronel Agra e confrontando-se pela frente, ao norte onde mede 45,38m c/a Rua 7 de Setembro, pelos fundos ao sul onde mede 33,00m, c/ Rua Reynaldo Schmaedecke, pelo lado leste por uma linha irregular margeando a antiga Sanga do Cambará, c/ propriedade do comprador e pelo lado oeste, onde mede 110,00m, c/a Rua Henrique Mylius, onde forma esquina com as Ruas 7 de Setembro e Reynaldo Schmaedecke. Lotes administrativos n.º 7 e 8 da quadra 159. Matrícula n.º 6.810 do RI de Venâncio Aires/RS. |                                    |
|                    | 4    | Terreno c/ 253,00m2 de forma irregular, situado na Rua Cel. Agra, na cidade de Venâncio Aires/RS, onde mede 2,00m e faz frente, pelos fundos mede 9,00m, 23,00m c/o prolongamento da Rua Reynaldo Schmaedecke, onde faz esquina e pelo outro lado c/a Sanga da Mangueira correspondendo ao lote administrativo n.º 9 da quadra 159, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Cel. Agra, Reynaldo Schmaedecke, Henrique Mylius e 07 de Setembro. Matrícula n.º 31.430 do RI de Venâncio Aires/RS.                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
|                    | 5    | Terreno c/ 810,60m2, de formato irregular, situado na Rua Reynaldo Schmaedecke, para onde faz frente na extensão de 25,00m, pelos fundos c/a Sanga da Mangueira, medindo 113,00m por um lado e 75,00 pelo outro. Matrícula 31.431 do RI de Venâncio Aires/RS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
|                    | 6    | Terreno c/ 402,00m2, de formato irregular, na Rua Gen. Osório, c/ 20,00m de frente à Rua Reynaldo Schmaedecke, pelos fundos c/a Sanga da Mangueira, hoje aterrada, por um lado mede 9,00m e pelo outro lado, 20,00m. Matrícula 31383 do RI de Venâncio Aires/RS.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| VALOR DOS TERRENOS |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ANEXO - 01 TERRENOS R\$ 241.817,00 |

|                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |            |
|-----------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| VALOR DAS CONSTRUÇÕES |   | ANEXO - 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |            |
|                       |   | CONSTRUÇÕES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ | 652.790,00 |
| VALOR TOTAL IMÓVEL    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | R\$ | 894.607,00 |
| 57                    | 7 | Terreno 726,00m2, medindo 22,00m de frente por 33,00 de frente a fundos, contendo uma casa de madeira com área construída de 20,00m2, sobre o lote n.º 6 e uma casa de madeira com área construída de 41,25m2 sobre o lote n.º 5, situado no lado direito no sentido norte - sul da Rua Silveira Martins esquina com a Rua Dr. Clóvis Pereira Carvalho, na cidade de Venâncio Aires/RS, no quarteirão: Ruas Silveira Martins, Dr. Clóvis Pereira Carvalho, Emilio Michel e Dr. Albino Fiss e confrontando-se pela frente leste, com a Rua Silveira Martins, pelos fundos a oeste com propriedade que é e foi da Paulo Pereira de Oliveira, pelo lado norte com propriedade de Adroaldo Bergmann e pelo lado sul com a Rua Dr. Clóvis Pereira Carvalho, onde faz esquina correspondendo aos lotes administrativos n.º 5 e 6 da quadra n.º 374. Matrícula 12.769 do Registro de Imóveis de Venâncio Aires/RS |     |            |
|                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |            |
| VALOR DO TERRENO      |   | ANEXO - 02 TERRENOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$ | 36.641,00  |
| 58                    | 8 | Imóvel Urbano c/ 7.139m2, medindo 64,90m de frente por 110,00m da frente a fundos, com 01 casa de alvenaria, sem quarteirão, situado no lado direito no sentido leste - oeste de Rua 7 de Setembro, esquina c/ Rua Coronel Agra, em Venâncio Aires, confrontando-se pela frente ao sul, com a Rua 7 de Setembro, pelos fundos ao norte com Arno Goebel, pelo lado leste, c/a Rua Coronel Agra, onde faz esquina e pelo lado oeste c/ a Sanga de Cambará. Matr.: 9.819 do RI de Venâncio Aires/RS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |            |
|                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |            |
| VALOR DO TERRENOS     |   | ANEXO - 01 TERRENOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$ | 123.000,00 |
| VALOR DAS CONSTRUÇÕES |   | ANEXO - 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |            |
|                       |   | CONSTRUÇÕES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ | 44.640,00  |
| VALOR TOTAL IMÓVEL    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | R\$ | 167.640,00 |
| 59                    | 9 | Terreno com área superficial de 476,55m2 , medindo 13,50m de frente por 35,16m de frente aos fundos, contendo 01 casa de alvenaria, sem número. O terreno dista16,60m da Rua Rupperty Filho, situado no lado esquerdo, no sentido leste - oeste da Rua 7 de Setembro, nesta cidade de Venâncio Aires/RS, no quarteirão formado pelas Ruas 7 de Setembro, Rupperty Filho, Reynaldo Schmaedecke e Coronel Agra, na quadra 140E, no lote n.º 20. Matrícula 1.214 do Registro de Imóveis de Venâncio Aires/RS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |            |
|                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |            |
| VALOR DOS TERRENOS    |   | ANEXO - 02 TERRENOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$ | 22.460,00  |
| VALOR DAS CONSTRUÇÕES |   | ANEXO - 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |            |
|                       |   | CONSTRUÇÕES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ | 75.440,00  |
| VALOR TOTAL IMÓVEL    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | R\$ | 97.900,00  |

60 10 Uma Fração de terras de cultivados, sem benfeitorias, com 42.600,00m2, situada na linha Ponte Queimada no município de Venâncio Aires/RS, confrontando-se ao norte, com terras dos primeiros outorgantes permutantes Clélia Klamt da Cunha e seu marido João Klamt, ao sul com terras dos segundos outorgantes José Henrique Schneider e sua mulher, ao leste com terras dos segundos outorgantes permutantes e parte com terras de João Carlos Klamt e a oeste com terras dos primeiros outorgantes permutantes INCRA - N 857.092.062.960; AT 97,3 MF 20. Q,. MF. 4,36 FMP 3,0. Ex. 87. Matrícula n.º 15.841 do Registro de Imóveis de Venâncio Aires.

**VALOR DO IMÓVEL ANEXO 03 R\$ 31.660,00**

61 11 Uma Fração ideal de terras com 138.833,50m2, sem benfeitorias, dentro de uma área maior de 345.437m2, situada em Linha Ponte Queimada, no município de Venâncio Aires, confrontando-se esta última ao norte, com Alberto Klamt, ao sul com Osvaldo Helfer, a leste com Norberto Schneider e a oeste com uma sanga INCRA - n.º 857.092.049.468-4 AT 40,5; MF. 20,0 N. MF 2,00 FMP 2,0. Matrícula n.º 17.813 do Registro de Imóveis de Venâncio Aires.

**VALOR DO IMÓVEL ANEXO 03 R\$ 87.495,00**

62 12 Loja n.º 01 do edifício Maria Cristina, sito a Av. Cel. Frederico Linck, n.º 646, de esquina, c/ frente para o sul e leste, com área privativa de 89,42m2 e total de 103,62m22, em terreno situado no bairro Rio Branco, na cidade de Novo Hamburgo/RS, no quarteirão: Av. Cel. Frederico Linck e ruas Caçador Tupy, 25 de Julho e Santa Sofia. Matr.: 36.730 do RI de Novo Hamburgo/RS

**VALOR DO IMÓVEL ANEXO 04 R\$ 125.380,00**

63 13 Loja n.º 02 do edifício Maria Cristina, sito a Av. Cel. Frederico Linck, n.º 638, c/ frente para a Av. Cel. Frederico Linck a segunda de leste para oeste, com área privativa de 74,94m2 e total de 86,84m2, em terreno situado no bairro Rio Branco, na cidade de Novo Hamburgo/RS, no quarteirão: Av. Cel. Frederico Linck e ruas Caçador Tupy, 25 de Julho e Santa Sofia. Matrícula 36.731 0 do RI de Novo Hamburgo/RS

**VALOR DO IMÓVEL ANEXO 04 R\$ 105.076,00**

64 14 Loja n.º 03 do edifício Maria Cristina, sito a Av. Coronel Frederico Linck, n.º 634, c/ frente para a Av. Coronel Frederico Linck, a terceira de leste para oeste, com área privativa de 52,23m2 e total de 60,50m2, em terreno situado no bairro Rio Branco, na cidade de Novo Hamburgo/RS, no Quarteirão: Av. Cel. Frederico Linck e ruas Caçador Tupy, 25 de Julho e Santa Sofia. Matrícula 36.732 do RI de Novo Hamburgo/RS

**VALOR DO IMÓVEL ANEXO 04 R\$ 73.205,00**

**VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS R\$ 1.619.604,00**

## **10 – VALOR DE LOCAÇÃO DO COMPLEXO INDUSTRIAL -**

Considerando que a locação de Complexo Industrial, não é um fato comum, partimos de alguns parâmetros básicos pesquisados no mercado:

Aluguéis de pavilhões para armazenamento de fumo, valor médio de R\$ 2,10/m<sup>2</sup>;

Alugueis de pavilhões para industria geral - R\$ 1,35/m<sup>2</sup>

Valor pelo mercado – área mínima 4.502,00m<sup>2</sup>

**R\$ 6.077,70/mês**

Valor de avaliação do complexo industrial –

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Máquinas e Equipamentos - | R\$ 159.000,00 |
| 1% de remuneração mês     | R\$ 1.590,00   |
| Imóveis                   | R\$ 894.600,00 |
| ½ % de remuneração mês    | R\$ 4.473,00   |

**LOCATIVO PELO VALOR DE AVALIAÇÃO:**

**R\$ 6.063,00/mês**

Considerando que na avaliação desse locativo, não existe corretagem para imobiliárias, depreciamos o valor acima calculado em 10%;

Dessa forma, o valor de locação do Complexo Industrial, é de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais)

Rua Júlio de Castilhos, 1227 - VENÂNCIO AIRES - RS

23 8

**11. ENCERRAMENTO:**

O valor final total de avaliação dos IMÓVEIS, MAQUINAS E EQUIPAMENTOS da MASSA FALIDA DE CURTUME CLOSS S.A., para o mês de DEZEMBRO/ 2006, considerando os critérios adotados será de:

**MAQUINAS E EQUIP – RELAÇÃO 1 – R\$ 142.205,00**

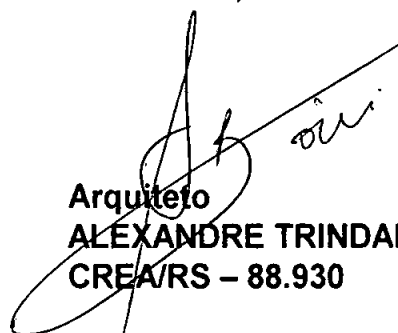
**IMÓVEIS - R\$ 1.619.604,00**

**MAQUINAS E EQUIP – RELAÇÃO 2 – R\$ 17.624,00**

**TOTAL = R\$ 1.779.433,00 (um milhão, setecentos e setenta e nove mil, quatrocentos e trinta e três reais )**

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO é composto por 24 (vinte quatro) páginas impressas e numeradas e de 04 (quatro) DOCUMENTOS anexos.

Venâncio Aires, 18 de dezembro de 2006.

  
Arquiteto  
**ALEXANDRE TRINDADE BOCK**  
**CREA/RS – 88.930**