AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DE JARAGUÁ DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA

PROCESSO N. 5000011-34.2026.8.24.0536/SC

RECUPERE – INSTITUTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIAS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 55.882.043/0001-30, com sede na Rua Henrique Meyer, n. 280 (Helbor Offices Joinville), Sala 708, Centro, Joinville/SC, CEP 89201-405, por intermédio de seu responsável técnico DR. CLEBER GLEIDESON DA COSTA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SC sob o n. 27.588, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, no processo de Falência da empresa **INDÚSTRIA DE MALHAS ISENSEE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n 83.107.714/0001-20, com sede na Rua Anfilóquio Nunes Pires, n. 1338, Figueiras, Gaspar/SC, CEP 89110-352, em atendimento à Intimação de Evento 173, expor e requerer, o quanto segue:

I. DOS LAUDOS DE AVALIAÇÕES INCLUSOS NO EVENTO 171

Dos autos se infere que o Leiloeiro Público Oficial Jeferson Eduardo Zampieri, apresentou petição nos autos da **Falência n. 5000011-34.2026.8.24.0536/SC**, da **Massa Falida de Indústria de Malhas Isensee Ltda.**, em atendimento à intimação do evento 162.

O leiloeiro informou ter sido nomeado como auxiliar da Justiça para atuar na **arrecadação, inventário, avaliação e futura alienação judicial dos bens da massa falida**. Relatou que realizou vistoria presencial, levantamento dos ativos e elaboração de laudos técnicos, com registros fotográficos.

Foram juntados os laudos de avaliação relativos aos bens imóveis, bens móveis, máquinas, equipamentos industriais e bens inservíveis. A avaliação teria observado metodologia técnica, com referência à **ABNT NBR 14.653**, considerando estado de conservação, depreciação, liquidez em leilão e valor de mercado para alienação judicial.

A petição sustentou a competência do leiloeiro para realizar a avaliação dos bens, com fundamento no **Decreto n. 21.981/1932**, defendendo que sua atuação não se limita ao ato de venda, abrangendo também atos preparatórios necessários à hasta pública.

Quanto aos bens inservíveis, o leiloeiro apontou a existência de resíduos de malhas, sucatas industriais e materiais deteriorados, sem valor comercial, armazenados em condições inadequadas. Alegou risco de incêndio, dano ao patrimônio arrecadado e potencial dano ambiental e sanitário.

Ao final, requereu a **juntada dos laudos**, a **homologação dos valores avaliados**, a **juntada do laudo de bens inservíveis** e a **autorização urgente para descarte dos materiais sem valor comercial**, especialmente resíduos de malha, com destinação ambientalmente adequada.

a) Do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Imóveis Matrícula 2.851 e Matrícula 4.272

Trata-se de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - LAUDOAVAL2 , PTAM n. 01/2026, elaborado por Jefferson Eduardo Zampieri, Leiloeiro Público Oficial, nos autos da Falência n. 5000011-34.2026.8.24.0536/SC, da Indústria de Malhas Isensee Ltda., para apuração do valor mercadológico de imóveis destinados à futura alienação judicial em hasta pública.

O parecer tem por objeto os imóveis registrados sob as matrículas n. 2.851 e 4.272 do Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar/SC, situados na Rua Anfilóquio Nunes Pires, Bairro Figueira, Gaspar/SC. O avaliador informa que os imóveis integram, física e operacionalmente, o mesmo complexo industrial anteriormente utilizado pela falida.

O documento indica que a avaliação foi realizada mediante vistoria presencial em 20/06/2026, análise das matrículas, cadastro imobiliário municipal, registros fotográficos e

elementos técnicos disponíveis, observando critérios de avaliação mercadológica aplicáveis à alienação judicial.

Como fundamentos normativos, o parecer menciona a Lei n. 11.101/2005, o CPC, a Lei n. 6.530/1978, resoluções do COFECI e normas técnicas da ABNT, especialmente a série NBR 14.653, com adoção do método comparativo direto de dados de mercado.

O imóvel da matrícula n. 2.851 é descrito como o principal, com galpão industrial e benfeitorias destinadas à atividade fabril. A matrícula n. 4.272 corresponde a imóvel contíguo, com restrição parcial decorrente de servidão administrativa vinculada ao Gasoduto Bolívia-Brasil, GASBOL, circunstância apontada como fator limitador de aproveitamento econômico e construtivo.

O parecer também registra características físicas do complexo, incluindo fachada, acesso por portão metálico, pátio externo, galpão industrial, área administrativa e depósitos, acompanhados de fotografias que demonstram o estado aparente de conservação e a infraestrutura existente.

Para fins de avaliação de mercado o Parecer técnico no item 31 – Determinação do Valor de Mercado, apresentou a avaliação dos bens da Massa Falida da **Indústria de Malhas Isensee Ltda., nos seguintes termos:**

Bem avaliado	Área considerada	Valor atribuído	Valor por m²
Matrícula n. 2.851, terreno	2.160 m²	R$ 2.800.000,00	R$ 1.296,30/m²
Matrícula n. 2.851, construção	1.453 m²	R$ 4.700.000,00	R$ 3.234,68/m²
Total da Matrícula n. 2.851	3.613 m²	R$ 7.500.000,00	não indicado como total médio
Matrícula n. 4.272, terreno	810 m²	R$ 1.000.000,00	R$ 1.234,57/m²

Ao final, concluiu-se que o **valor global atribuído ao complexo industrial (Matrículas n. 2.851 e n. 4.27), corresponde ao importe de R$ 8.500.000,00**, (**oito milhões e quinhentos mil reais)**.

b) Do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Imóvel Matriculado sob o n. 1.783

Trata-se de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - LAUDOAVAL3, PTAM n. 02/2026, com a finalidade de apurar o valor de mercado do imóvel rural da matrícula n. 1.783, do Registro de Imóveis da Comarca de Indaial/SC, para subsidiar futura alienação judicial.

O imóvel avaliado possui área total de 134.997,00 m², está localizado na localidade de Encano Alto, Indaial/SC, e foi classificado como imóvel rural, sem benfeitorias incorporadas. A avaliação considerou vistoria presencial, análise registral, fotografias, localização, topografia, cobertura vegetal, acesso, confrontações e características mercadológicas da região.

O parecer adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com fundamento na ABNT NBR 14.653, considerando fatores de homogeneização como área, localização, acessibilidade, topografia, aptidão econômica, liquidez, restrições físicas, ambientais e registrais.

Foram apontados fatores restritivos relevantes ao aproveitamento econômico do imóvel, especialmente a inexistência de benfeitorias, relevo acidentado, significativa cobertura vegetal, confrontação com o Ribeirão Encano e ausência de acesso operacional consolidado.

Na Conclusão, item 27, o avaliador conclui que o imóvel apresenta características particulares em relação à maioria dos imóveis rurais da região e que tais limitações reduzem sua liquidez e demanda específica. **O valor mercadológico final atribuído ao imóvel é de R$ 800.000,00, correspondente a oitocentos mil reais, com valor de referência de R$ 5,93 por metro quadrado.**

Assim, o documento serve como subsídio técnico para a alienação judicial do bem arrecadado, indicando valor compatível com as condições físicas, ambientais, registrais e mercadológicas apuradas na vistoria.

c) Do Laudo De Avaliação – Anexo I – Bens Móveis e Equipamentos Industriais

O laudo incluso no Evento 171 - LAUDOAVAL4, referente aos **bens móveis localizados no interior da sede da falida**, situada na Rua Anfilóquio Nunes Pires, n. 1338, Gaspar/SC, avalia bens móveis e equipamentos industriais vinculados à atividade têxtil, incluindo máquinas de costura industriais, máquinas especiais, mesas de corte, equipamentos de estamparia, prensas térmicas, equipamentos auxiliares, teares, materiais de cozinha, saldos de malhas e confecções prontas.

A avaliação adotou critérios técnicos de mercado para equipamentos usados, considerando estado de conservação, idade aparente, vida útil remanescente, capacidade operacional, nível tecnológico, liquidez comercial, obsolescência, inatividade prolongada e custos potenciais de manutenção ou recolocação em operação.

O avaliador registra que diversos bens se encontram usados, com sinais de desgaste compatíveis com uso industrial, e que, em regra, o funcionamento não foi testado, não sendo possível atestar plena operacionalidade ou vícios ocultos. Os valores indicados correspondem ao valor de mercado dos bens usados na data da avaliação, e não ao custo de reposição ou aquisição de equipamentos novos.

Consta da conclusão do laudo, o valor total das avaliações fixados em R$ 281.200,00, equivalente a duzentos e oitenta e um mil e duzentos reais.

d) Do Laudo De Avaliação – Anexo II – Dos Bens Que Não Possuem Valor Comercial

O Laudo incluso - LAUDO5 é destinado à identificação de bens existentes no interior da empresa falida que não possuem viabilidade econômica para alienação judicial. O documento relaciona, especialmente, os seguintes itens:

> a) aproximadamente 8.000 kg de resíduos de confecção, sem valor comercial, com indicação de custo estimado de R$ 450,00 por tonelada para descarte correto;
>
> b) mesa de sinuca, em péssimo estado de conservação;

> c) mesa de tênis de mesa e mesa de sinuca, também em péssimo estado de conservação;
>
> d) aproximadamente 200 quadros de estamparia, com estrutura de madeira e estampas diversas da marca da executada.

O laudo é instruído com registros fotográficos dos materiais, demonstrando o acúmulo de resíduos têxteis, o estado precário dos móveis e a existência dos quadros de estamparia.

Em síntese, o documento tem por finalidade subsidiar pedido de autorização para descarte ou destinação adequada dos bens sem valor comercial, evitando custos de guarda, riscos ao patrimônio arrecadado e prejuízos à regular condução da falência.

II. DA CONCLUSÃO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL CONSIDERANDO OS LAUDOS APRESENTADOS NOS AUTOS

A Administração Judicial analisou a documentação apresentada e verifica que os laudos foram instruídos com descrição dos bens, registros fotográficos e critérios técnicos compatíveis com a finalidade falimentar, especialmente a futura realização do ativo em benefício da coletividade de credores.

No tocante aos bens móveis e equipamentos, constata-se que a avaliação observou fatores como estado de conservação, uso anterior, obsolescência, ausência de teste de funcionamento, depreciação e liquidez em mercado de bens usados, critérios adequados à alienação judicial.

Quanto aos bens sem valor comercial, verifica-se que os materiais relacionados não apresentam utilidade econômica para a massa falida, tampouco perspectiva razoável de alienação em hasta pública. Ao contrário, sua permanência no local tende a gerar custos, riscos de deterioração do ambiente, ocupação indevida de espaço e potencial comprometimento da conservação dos demais bens arrecadados.

Destaca-se, ainda, que o laudo informa a existência de resíduos de confecção em volume aproximado de 8.000 kg, com custo estimado de descarte de R$ 450,00 por tonelada, circunstância que evidencia a necessidade de destinação ambientalmente adequada, mediante autorização judicial.

Assim, sob a ótica da eficiência do procedimento falimentar, da preservação do patrimônio arrecadado e da maximização do resultado útil da liquidação**, a Administração Judicial concorda com a avaliação apresentada e entende pertinente a autorização para descarte ou destinação adequada dos bens expressamente indicados como sem valor comercial.**

III. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Ante o exposto, a Administração Judicial manifesta-se:

a) pela homologação dos laudos de avaliação apresentados pelo Leiloeiro Público Oficial, para fins de futura alienação judicial dos bens com valor econômico;

b) pela concordância com a classificação dos itens descritos no Anexo II como bens sem valor comercial;

c) pela autorização judicial para descarte, remoção ou destinação ambientalmente adequada dos bens sem valor comercial, especialmente os resíduos de confecção, móveis deteriorados e quadros de estamparia descritos no laudo;

d) pela autorização para que o leiloeiro, em conjunto com a Administração Judicial, adote as providências práticas necessárias à destinação dos referidos bens, preferencialmente mediante comprovação documental nos autos;

e) pela juntada posterior de comprovantes de descarte, destinação ambiental, recibos, notas fiscais ou documentos equivalentes, conforme o caso;

f) intimação do Ministério Público nos termos da recomendação n. 102/2023 do Conselho Nacional do Ministério Público, acerca de todo o processado.

Por fim, a Administração Judicial permanece à disposição deste Juízo e dos credores para fornecer quaisquer informações complementares que se façam necessárias, por meio dos canais de comunicação disponíveis, quais sejam, www.recupereadmjudicial.com.br, recuperemalhasisensee@gmail.com ou pelo WhatsApp (47) 98418-8088.

Nestes termos,

Pede deferimento.

De Joinville a Jaraguá do Sul, 06 de julho de 2026.

RECUPERE – INSTITUTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIAS

CNPJ n. 55.882.043/0001-30

CLEBER GLEIDESON DA COSTA

OAB/SC sob o n. 27.588