

RESUMO EXECUTIVO

Panorama Geral dos Ativos Arrecadados

Visão consolidada por categoria de bens – valores em Reais (R\$)

<p>I</p> <p>VALORES EM ESPÉCIE</p> <p>R\$ 5.309.848,29</p> <p><i>5,95% do total</i></p>	<p>II</p> <p>SEMOVENTES</p> <p>R\$ 3.000,00</p> <p><i>0,00% do total</i></p>	<p>III</p> <p>VEÍCULOS</p> <p>R\$ 10.705.088,95</p> <p><i>11,99% do total</i></p>
<p>IV</p> <p>MÁQUINAS & EQUIPAMENTOS</p> <p>R\$ 10.795.995,00</p> <p><i>12,09% do total</i></p>	<p>V</p> <p>IMÓVEIS</p> <p>R\$ 62.477.440,80</p> <p><i>69,97% do total</i></p>	<p>TOTAL GERAL</p> <p>R\$ 89.291.373,04</p> <p><i>100%</i></p>

DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DOS ATIVOS

Valores em espécie		5,95%
Semoventes		0.00%
Veículos		11,99%
Máquinas e equipamentos		12,09%
Imóveis		69,97%

DOCUMENTO FORMAL

Auto de Arrecadação e Avaliação de Ativos

Art. 110 da Lei nº 11.101/2005

Aos 05 dias de maio de 2026, por força do decreto de falência expedido pelo Juízo da Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul, nos autos nº 5018185-72.2024.8.21.0010, de **MASSA FALIDA DE UPA COUROS – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** e **MASSA FALIDA DE AGRO LATINA LTDA.**, a administradora judicial Medeiros Administração Judicial, no exercício do dever previsto no art. 22, inciso III, alínea "f", da Lei n. 11.101/2005, com o auxílio do leiloeiro José Luis Pardo Santayana Cardoso, procedeu à lavratura do presente auto de arrecadação e avaliação dos bens abaixo listados:

FUNDAMENTO LEGAL

O presente Auto de Arrecadação e Avaliação foi lavrado em estrita observância ao disposto no art. 110 e art. 22, inciso III, alínea "f", da Lei nº 11.101/2005, que disciplina o processo de recuperação judicial e de falência do empresário e da sociedade empresária. Os bens listados nas páginas seguintes integram a massa falida e foram arrecadados e avaliados com o auxílio de leiloeiro oficial.

QUADRO SINTÉTICO DE ARRECADAÇÃO

#	CATEGORIA DE BENS	VALOR ARRECADADO / AVALIADO
I	Valores em Espécie	R\$ 5.309.848,29
II	Semoventes	R\$ 3.000,00
III	Veículos	R\$ 10.705.088,95
IV	Máquinas, Equipamentos e Mobiliário	R\$ 10.795.995,00
V	Imóveis	R\$ 62.477.440,80
	TOTAL GERAL ARRECADADO	R\$ 89.291.373,04

I • CATEGORIA DE BENS

Valores em Espécie

Numerário, recebíveis e produto da venda emergencial de mercadorias perecíveis

VALOR TOTAL DA CATEGORIA

Total arrecadado e avaliado para esta categoria de bens

R\$ 187.244,71

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM / OPERAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VALOR (R\$)
1	Moedas, localizadas em cofre – Igrejinha	Igrejinha/Parque Industrial	—	R\$ 855,25
2	Valores depositados na RJ em 11/10/2025, oriundo da ação de desapropriação nº 5017154-49.2019.4.04.7107	—	—	R\$ 5.122.603,58
3	Venda de sebo misto à empresa Oil Ind. e Com.	Chopinzinho/PR	—	R\$ 9.987,00
4	Venda de farinhas de carne à empresa Boi Verde	Chopinzinho/PR	—	R\$ 41.412,00
5	Venda de farinhas de carne à empresa Boi Verde	Chopinzinho/PR	—	R\$ 48.559,50
6	Venda de pele conservada à empresa Gelco Gelatinas	Chopinzinho/PR	Prazo de pagamento: 60 dias (a creditar)	R\$ 38.672,70
7	Venda de couro bovino salgado à empresa Ind. de Peles Minuano	Chopinzinho/PR	—	R\$ 28.805,00
8	Venda de aparas de pele conservada à Gelita do Brasil	Chopinzinho/PR	Prazo de pagamento: 45 dias (a creditar)	R\$ 5.988,26
9	Venda de couro bovino salgado à empresa Classic Imp. e Exp.	Chopinzinho/PR	—	R\$ 12.965,00
TOTAL DE VALORES EM ESPÉCIE (R\$)				187.244,71

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

II • CATEGORIA DE BENS

Semoventes

Animais arrecadados em conformidade com o art. 110 da LRF

VALOR TOTAL DA CATEGORIA

Total arrecadado e avaliado para esta categoria de bens

R\$ 3.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
1	6 (seis) Bovinos	Taquara/RS	R\$ 3.000,00
TOTAL DE SEMOVENTES (R\$)			3.000,00

III • CATEGORIA DE BENS

Veículos

Frota automotiva arrecadada – caminhões, semirreboques, utilitários e veículos leves

VALOR CONSOLIDADO DA CATEGORIA

Total arrecadado e avaliado para esta categoria de bens

R\$ 10.705.088,95

ITEM	DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
1	M.Benz Atron 1635 S, Ano 2013, Placa IUU4E74, Renavam 00577433539	NÃO	R\$ 191.731,95	Chopinzinho/PR
2	M.Benz Atego 2426, Ano 2019, Placa IZU5G53, Renavam 01217957950	NÃO	R\$ 353.282,95	Chopinzinho/PR
3	M.Benz Atego 2730 6x4 CE, Ano 2019, Placa IZW1I29, Renavam 01221060462	NÃO	R\$ 364.793,65	Chopinzinho/PR
4	M.Benz Atego 2426, Ano 2019, Placa IZW5B75, Renavam 01221731227	NÃO	R\$ 353.282,95	Chopinzinho/PR
5	M.Benz L 1620, Ano 2010, Placa JAL1G20, Renavam 00266423825	NÃO	R\$ 214.736,35	Chopinzinho/PR
6	M.Benz LS 1634, Ano 2006, Placa INE1D82, Renavam 00887331343	NÃO	R\$ 131.199,20	Chopinzinho/PR
7	VW/Novo Gol TL MCV, Ano 2018, Placa BCB7037, Renavam 01149790994	NÃO	R\$ 33.257,10	Chopinzinho/PR
8	M.Benz Accelo 1016, Ano 2014, Placa IVW9C98, Renavam 01017511400	NÃO	R\$ 187.867,00	Chopinzinho/PR
9	M.Benz Atego 1719, Ano 2017, Placa IXW7D72, Renavam 01120323751	NÃO	R\$ 217.059,40	Chopinzinho/PR
10	VW/Gol 10L MC4, Ano 2019, Placa IZL2C86, Renavam 01199373289	NÃO	R\$ 36.201,50	Chopinzinho/PR
11	M.Benz Atego 2425, Ano 2006, Placa INO2D41, Renavam 00905977955	NÃO	R\$ 142.788,10	Chopinzinho/PR
12	Ford Cargo 815 E S/815 E Turbo 2p (diesel), Ano 2006, Placa INQ0G97, Renavam 00909373442	NÃO	R\$ 130.579,55	Chopinzinho/PR

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
13	M.Benz Atego 2425, Ano 2008, Placa IPF2H61, Renavam 00987244035	NÃO	R\$ 185.929,85	Chopinzinho/PR
14	M.Benz Accelo 1016, Ano 2014, Placa IWN6D76, Renavam 01048871247	NÃO	R\$ 187.867,00	Chopinzinho/PR
15	M.Benz IWR8E35, Ano 2015, Placa IWR8E35, Renavam 01057824248	NÃO	R\$ 255.015,30	Chopinzinho/PR
16	M.Benz Atego 2426, Ano 2016, Placa IXP8F11, Renavam 01106309860	NÃO	R\$ 272.855,10	Chopinzinho/PR
17	SR Enova TQ 3E, Ano 2014, Placa MML0E97, Renavam 01018192872	NÃO	R\$ 21.908,75	Chopinzinho/PR
18	M.Benz Accelo 1016, Ano 2014, Placa IWQ7I41, Renavam 01055582158	NÃO	R\$ 187.867,00	Chopinzinho/PR
19	M.Benz Atego 2426, Ano 2014, Placa IWE7J62, Renavam 01031723320	NÃO	R\$ 245.915,20	Chopinzinho/PR
20	M.Benz Atego 2426, Ano 2019, Placa IZU5E02, Renavam 01217907570	NÃO	R\$ 353.282,95	Chopinzinho/PR
21	VW/Kombi, Ano 2013, Placa IVH0501, Renavam 00993797180	NÃO	R\$ 31.529,90	Chopinzinho/PR
22	M.Benz/Atego 2425, Placa ITC9C25, Renavam 467904758	NÃO	R\$ 221.756,50	Igrejinha/RS
23	Reb/Liess TQ A 3 EI, Placa MEK0D01, Renavam 847062279	NÃO	R\$ 55.250,00	Igrejinha/RS
24	M.Benz/Axor 2536 S, Placa IWA3H39, Renavam 1023696859	NÃO	R\$ 246.612,20	Igrejinha/RS
25	SR/Randon SR CA, Placa IIV8H72, Renavam 716647664	NÃO	R\$ 97.750,00	Igrejinha/RS
26	M.Benz/Atego 2425, Placa ITC4B91, Renavam 466815425	NÃO	R\$ 221.756,50	Igrejinha/RS
27	M.Benz/Atego 2425, Placa ITB7D06, Renavam 465338313	NÃO	R\$ 221.756,50	Igrejinha/RS
28	M.Benz/Axor 2544 S, Placa IWN2D03, Renavam 1048002257	NÃO	R\$ 248.098,00	Igrejinha/RS
29	M.Benz/1720, Placa ILI6C20, Renavam 810111624	NÃO	R\$ 121.986,05	Igrejinha/RS

ITEM	DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
30	M.Benz/Atron 1635 S, Placa IUU4E75, Renavam 577434381	NÃO	R\$ 191.731,95	Igrejinha/RS
31	M.Benz/L 1620, Placa IIX2E15, Renavam 717691101	NÃO	R\$ 113.927,20	Igrejinha/RS
32	Reb/Liess TQ A 3 EI, Placa MEK0C11, Renavam 847055566	NÃO	R\$ 55.250,00	Igrejinha/RS
33	SR/Rodotécnica SRT TQ2, Placa INH8G32, Renavam 894885103	NÃO	R\$ 80.750,00	Igrejinha/RS
34	SR/Loranda Molde UM, Ano 2006, Placa IND0G92, Renavam 885318129	NÃO	R\$ 34.000,00	Igrejinha/RS
35	M.Benz/L 1620, Placa ILS9D92, Renavam 82454380	NÃO	R\$ 113.927,20	Igrejinha/RS
36	M.Benz/1720, Placa ILS7C20, Renavam 824215630	NÃO	R\$ 121.986,05	Igrejinha/RS
37	I/VW Amarok CD 4X4 Comf., Placa IZV7H13, Renavam 1220283514	NÃO	R\$ 103.904,00	Igrejinha/RS
38	VW/Kombi, Placa IU00J22, Renavam 553858858	NÃO	R\$ 32.181,00	Igrejinha/RS
39	VW/Gol 1.6L MB5, Ano 2021, Placa JAI8E91, Renavam 1245383482	NÃO	R\$ 44.426,10	Igrejinha/RS
40	Fiat/Fiorino HD WK E, Placa IZA6C17, Renavam 1177704525	NÃO	R\$ 49.410,50	Igrejinha/RS
41	Volvo/VM 260 6X2R, Placa IRO6G60, Renavam 252497627	NÃO	R\$ 156.699,20	Igrejinha/RS
42	M.Benz/LS 1634, Placa ING3J24, Renavam 891971513	NÃO	R\$ 131.199,20	Igrejinha/RS
43	M.Benz/LS 1634, Placa IQA1F14, Renavam 157119718	NÃO	R\$ 131.199,20	Igrejinha/RS
44	M.Benz/LS 1634, Placa INH7H09, Renavam 894682849	NÃO	R\$ 131.199,20	Igrejinha/RS
45	M.Benz/LS 1634, Placa IQA1501, Renavam 157118959	NÃO	R\$ 131.199,20	Igrejinha/RS
46	Ford/F1000 4.9I XL, Placa IGF1C04, Renavam 673436250	NÃO	R\$ 12.242,55	Igrejinha/RS

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
47	Reb/Randon SR TQ IQ, Ano 1991, Placa IHJ4134, Renavam 582666830	NÃO	R\$ 34.000,00	Igrejinha/RS
48	Scania/T112 HW 4X2, Placa IHJ4I68, Renavam 590076914	NÃO	R\$ 93.415,00	Igrejinha/RS
49	M.Benz/Axor 2544 S, Placa IWQ2G93, Renavam 1054332557	NÃO	R\$ 248.098,00	Igrejinha/RS
50	SR/Randon SR CA, Placa IMP2C87, Renavam 860647692	NÃO	R\$ 97.750,00	Igrejinha/RS
51	M.Benz/Axor 2544 S, Placa IWN2C65, Renavam 1047992296	NÃO	R\$ 248.098,00	Igrejinha/RS
52	Reb/Randon SR TQ IQ, Ano 1994, Placa KFD2C75, Renavam 619279451	NÃO	R\$ 34.000,00	Igrejinha/RS
53	I/VW Jetta, Placa IXT5151, Renavam 158835794	NÃO	R\$ 30.727,50	Igrejinha/RS
54	Reb/Randon SR GR TR, Placa IEL9E75, Renavam 648889530	NÃO	R\$ 67.150,00	Igrejinha/RS
55	M.Benz/LS 1634, Placa ING3J24, Renavam 891971513	NÃO	R\$ 131.199,20	Igrejinha/RS
56	Reb/Liess TQ A 3 EI, Ano 2005, Placa MEK0C61, Renavam 847062694	NÃO	R\$ 55.250,00	Igrejinha/RS
57	M.Benz/LS 1634, Ano 2006, Placa INE1D82, Renavam 887331343	NÃO	R\$ 131.199,20	Igrejinha/RS
58	SR/Enova TQ 3E, Ano 2015, Placa MML0E97, Renavam 1018192872	NÃO	R\$ 55.250,00	Igrejinha/RS
59	M.Benz/Atron 1635 S, Ano 2013, Placa IUU4E74, Renavam 577433539	NÃO	R\$ 191.731,95	Igrejinha/RS
60	R/Biner RB2B, Ano 2010, Placa IRA7D07, Renavam 229322824	NÃO	R\$ 11.250,00	Igrejinha/RS
61	Reb/Liess TQ A 3 EI, Ano 2005, Placa MEK0D31, Renavam 847061930	NÃO	R\$ 55.250,00	Igrejinha/RS
62	M.Benz/Atego 2426, Ano 2014, Placa IWD9J02, Renavam 1030298650	Banco Luso Brasileiro S.A.	R\$ 245.915,20	Igrejinha/RS

ITEM	DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
63	M.Benz/Atron 2324, Ano 2013, Placa IVM9468, Renavam 1005096144	Banco Luso Brasileiro S.A.	R\$ 250.640,35	Igrejinha/RS
64	M.Benz/Atron 1635 S, Ano 2014, Placa IVZ9320, Renavam 1022912736	Banco Luso Brasileiro S.A.	R\$ 199.107,40	Igrejinha/RS
65	M.Benz/Atron 1635 S, Ano 2014, Placa IVZ9356, Renavam 1022918645	Banco Luso Brasileiro S.A.	R\$ 199.107,40	Igrejinha/RS
66	M.Benz/Atego 1635 S, Ano 2014, Placa IVZ9339, Renavam 1022915743	Banco Luso Brasileiro S.A.	R\$ 199.107,40	Igrejinha/RS
67	M.Benz/Atego 2426, Ano 2020, Placa IZW5B75, Renavam 1221731227	Banco Mercedes-Benz do Brasil	R\$ 353.282,95	Igrejinha/RS
68	M.Benz/Atego 2730 6X4 CE, Ano 2019, Placa IZW1129, Renavam 1221060462	Banco Mercedes-Benz do Brasil	R\$ 251.127,40	Igrejinha/RS
69	M.Benz/Atego 2426, Ano 2020, Placa IZU5G53, Renavam 1217957950	Banco Mercedes-Benz do Brasil	R\$ 353.282,95	Igrejinha/RS
TOTAL DE VEÍCULOS (R\$)				10.705.088,95

IV • CATEGORIA DE BENS

Máquinas, Equipamentos e Mobiliário

Bens industriais, mobiliário corporativo e ativos de produção – distribuídos por unidade

VALOR TOTAL DA CATEGORIA

Total arrecadado e avaliado para esta categoria de bens

R\$ 10.795.995,00
UNIDADE • CHOPINZINHO/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
1	Fosso de Recebimento/Armazenagem	R\$ 80.000,00
2	Moega de Alimentação	R\$ 120.000,00
3	Máquina para Armazenamento de Material Triturado	R\$ 25.550,00
4	Tanque para Reservatório de Água	R\$ 42.200,00
5	Digestores	R\$ 523.120,00
6	Centrífuga Decanter Industrial	R\$ 173.502,20
7	Triturador de Resíduos Industriais	R\$ 96.000,00
8	Caldeira Industrial Horizontal Flamotubular	R\$ 72.000,00
9	Motor Elétrico Industrial	R\$ 1.600,00
10	Conjunto Industrial de Moagem/Trituração com Roscas Transportadoras	R\$ 68.000,00
11	Empilhadeira GLP (Gás)	R\$ 132.000,00
12	Saco de 1.500 kg de Farinha de Carne e Ossos Bovinos	R\$ 77.520,00
13	Tanque para Armazenamento de Óleo	R\$ 24.000,00
14	Quadros de Comando	R\$ 16.000,00
15	Tanque Metálico para Armazenamento de Óleo/Gordura Industrial – capacidade aprox. de 1.200.000 L (1,2 milhão de litros)	R\$ 248.000,00
16	Tanque Metálico para Armazenamento de Óleo/Gordura Industrial – capacidade aprox. de 84.000 L (84 mil litros)	R\$ 88.000,00
17	Tanque Metálico para Armazenamento de Óleo/Gordura Industrial – capacidade aprox. de 25.000 L (25 mil litros)	R\$ 10.000,00
18	Centrífuga Industrial Horizontal Decanter – para Manutenção	R\$ 70.000,00

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
19	Secador Rotativo – Desativado	R\$ 14.560,00
20	Cilindros Industriais para Gases Comprimidos	R\$ 2.000,00
21	Compressor de Ar Industrial de Pistão	R\$ 2.000,00
22	Lote Misto de Oficina/Manutenção Industrial (bancadas metálicas, morsa, esmerilhadeiras/lixadeiras elétricas, macaco hidráulico tipo garrafa, caixas de ferramentas e itens correlatos)	R\$ 6.000,00
23	Máquina de Solda	R\$ 5.500,00
24	Quadros Elétricos – Desativados	R\$ 7.500,00
25	Tanque IBC/Reservatório Plástico Industrial de 1.000 litros	R\$ 1.000,00
26	Misturador Industrial Horizontal de Pás / Alimentador Helicoidal	R\$ 30.000,00
27	Caldeira de 10 kg	R\$ 192.000,00
28	Caldeira de 8 kg	R\$ 96.000,00
29	Lenha de Eucalipto/Acácia em Toras, Empilhada em Grande Volume	R\$ 9.900,00
30	Tambor Rotativo Industrial tipo Trommel, acoplado a Esteira Transportadora, em Estrutura Metálica	R\$ 55.000,00
31	Transportadores aéreos industriais para movimentação de couro (trilhos metálicos, curvas e sistema transportador contínuo)	R\$ 48.000,00
32	Fulão industrial para processamento de couro, em madeira/estrutura metálica, com acionamento elétrico e plataforma operacional	R\$ 240.000,00
33	Máquina industrial para enxugamento/processamento de couro (sammying machine), com estrutura metálica e plataforma operacional	R\$ 190.000,00
34	Sacos de cal hidratada CH-III, de aproximadamente 20 kg cada	R\$ 880,00
35	Fulão de curtimento de couro	R\$ 110.500,00
36	Fulão industrial de curtimento de couro – capacidade aproximada de 12.000 kg cada	R\$ 900.000,00
37	Cabelo bovino ensacado / resíduo de curtume	R\$ 2.000,00
38	Sacos de produtos químicos industriais, insumos típicos de curtume	R\$ 55.500,00
39	Estação/suporte metálico para descarga e armazenamento em Big Bag industrial	R\$ 3.000,00
40	Fulões industriais para curtume – capacidade aproximada de 10.000 kg cada	R\$ 400.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
41	ETE – Estação de Tratamento de Efluentes Industriais (tanques de concreto/revestidos, flotor, bombas, agitadores, decantadores e lagoas de tratamento e sistema de contenção em concreto)	R\$ 522.010,00
42	Ferro Velho	R\$ 2.000,00
43	Reservatório vertical metálico para armazenamento de água potável/indústria, capacidade aproximada: 1.200.000 L (1,2 milhão de litros)	R\$ 212.000,00
44	Caçamba de Caminhão	R\$ 16.000,00
45	Compressor de ar industrial de pistão, horizontal, multiestágio, com reservatório metálico de grande porte	R\$ 12.000,00
46	Lote englobado com os itens presentes no almoxarifado	R\$ 28.600,00
47	Lote de peças, motores elétricos, redutores, pneus e materiais de manutenção industrial, cilindros industriais para gases (oxigênio/acetileno ou similares), pneus industriais/caminhão e sucata metálica	R\$ 41.100,00
48	Gerador Industrial em cabine acústica (containerizado)	R\$ 120.500,00
49	Tubulação industrial aérea para exaustão/transporte de vapores e gases industriais (duto metálico industrial)	R\$ 35.000,00
50	Compressor de ar vertical com reservatório pressurizado	R\$ 8.000,00
51	Lote diversos: mesa rústica com bancos, lavadora Electrolux top load 12 kg, conjunto de prateleiras em MDF/compensado, balcão de pia modular para cozinha, secadora de roupas Brastemp e itens domésticos correlatos	R\$ 3.000,00
52	Lote diversos: saco de pancadas/saco de boxe suspenso, sofá retrátil de 2 lugares em suede/camurça, kit churrasqueira (espetos, grelha e acessórios), balcão/armário de cozinha sob medida em MDF amadeirado (canto) e itens correlatos	R\$ 10.305,00
53	Balança rodoviária metálica para pesagem de caminhões (balança de plataforma embutida)	R\$ 93.000,00
54	Lote escritório: computador desktop Dell (CPU + monitor + teclado + mouse), balcão/armário baixo de MDF, 4 cadeiras de escritório fixas, mesa/estação de trabalho em MDF, cadeira giratória, micro-ondas Electrolux e itens correlatos	R\$ 7.500,00
55	Lote industrial: calandra/laminadora industrial de rolos, máquina divisora/rebaixadeira de couro, guincho hidráulico girafa industrial, triturador/moinho industrial com reservatório e lote de sucata metálica estrutural	R\$ 37.500,00
56	Lote corporativo: mobiliário planejado (balcões, mesas, armários altos e gaveteiros), cadeiras de escritório (aprox. 6 a 8 unidades), monitores Dell + teclados + periféricos, impressora multifuncional Ricoh e itens correlatos	R\$ 22.000,00

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
SUBTOTAL MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS – CHOPINZINHO (R\$)		5.235.845,00

UNIDADE · IGREJINHA / PARQUE INDUSTRIAL – FÁBRICA

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
1	Estação de trabalho em L, uma cadeira giratória, uma mesa de centro e uma mesa lateral em madeira, pequeno armário em madeira, cadeira de recepção dupla, cortina preta em voal com blackout, ar condicionado e itens correlatos do escritório	R\$ 1.500,00
2	Um armário em madeira, uma mesa de reuniões em madeira, cinco cadeiras giratórias pretas, um ar condicionado Gree 9.000 BTUs, dez peças pequenas em couro, um HUB, aproximadamente cinco telefones sem fio, um telefone e itens correlatos	R\$ 1.500,00
3	Um armário em ferro de 5 (cinco) gavetas, um cofre pequeno, um armário de 4 portas cinza, um armário com 2 gavetas cinza, mesa de escritório em madeira cinza, armário com duas portas e prateleira e itens correlatos	R\$ 1.200,00
4	Uma grande mesa de reuniões em madeira cinza com aproximadamente 5 metros, nove cadeiras giratórias pretas, um monitor AOC, um teclado, um mouse, duas caixas de som para computador, uma CPU Dell, um estabilizador e itens correlatos	R\$ 2.800,00
5	Três ar condicionados Gree 24.000 BTUs, três relógios de parede, um armário recepção em madeira na cor cinza com aprox. 4 m, seis portas e dez gavetas, seis calculadoras antigas, banco de recepção e itens correlatos	R\$ 14.000,00
6	Dois ar condicionados Gree 12.000 BTUs, cinco monitores, quatro CPUs, três teclados, um rack servidor Dell, um rack e Switch	R\$ 25.000,00
7	Um ar condicionado Consul 9.000 BTUs, armário alto de recepção com duas portas e quatro gavetas em madeira cinza, armário em madeira cinza com duas portas e duas portas em vidro e itens correlatos	R\$ 1.200,00
8	Dois relógios de ponto Topdata, um grande detector de metais Magnetec, quatro detectores de metais Magnetec manuais, nove lixeiras grandes de plástico, oito vasos grandes de cimento, um vaso quadrado grande e itens correlatos	R\$ 2.500,00
9	Um ar condicionado Gree 12.000 BTUs, um ar condicionado de janela Consul 30.000 BTUs, uma persiana de alumínio Persal cinza, duas estações de trabalho com 4 gavetas em madeira cinza, três itens correlatos	R\$ 500,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
10	Um ar condicionado Brize 12.000 BTUs, três persianas cinza Sunlux, uma persiana creme Sunlux, duas estações de trabalho com oito gavetas em madeira cinza, três armários auxiliares e itens correlatos	R\$ 800,00
11	Uma mesa de madeira, uma cadeira de plástico, uma cadeira giratória cinza, armário de madeira com pia em pedra, armário de cozinha branco, geladeira Continental 270 L, fogão e itens correlatos	R\$ 300,00
12	Prateleira de madeira com diversos vidros de produtos químicos, centrífuga Excelsa, termômetro, fogão de duas bocas, botijão de gás 13 kg, diversos vidros de ensaio, cuba de inox e itens correlatos do laboratório	R\$ 35.000,00
13	Ar condicionado LG 18.000 BTUs, TV LG 32", TV Sony 50" avariada, dois telefones sem fio Alcatel Lucent, luz de emergência, duas estações de trabalho em madeira com quatro gavetas e itens correlatos	R\$ 4.000,00
14	Gerador Cummins potência 500 kVA	R\$ 200.000,00
15	2 conjuntos com 2 bombas cada – 7,6 HP	R\$ 150,00
16	2 Contêineres 1.000 L	R\$ 100,00
17	Carrinho de mão, roçadeira e 2 pás	R\$ 100,00
18	Galpão de soldas com diversos itens: carrinho, 2 soldas elétricas, 5 cilindros, bomba portátil, bancada de ferramentas com ferramentas variadas, máscaras de solda, furadeira de bancada, esmeril e itens correlatos	R\$ 10.000,00
19	Compressor marca Schulz e betoneira	R\$ 600,00
20	Aproximadamente 2 toneladas de ferro sucata	R\$ 1.200,00
21	Carrinho para transporte de cavalos – comporta até 2 cavalos, placa IRA7D07	R\$ 1.700,00
22	Caçamba de madeira com aproximadamente 8 metros de comprimento	R\$ 800,00
23	Reboque para trator para carregar mercadorias, sem placa, aproximadamente 5 metros de comprimento	R\$ 4.000,00
24	Tanque para carregar óleo com capacidade de 31 mil kg – placa MEK0D31	R\$ 40.000,00
25	Tanque para carregar óleo com capacidade de 32 mil kg, com sistema de aquecimento – placa IHJ4I34	R\$ 40.000,00
26	Colhedora de forragens JF 92 Z10	R\$ 800,00
27	6 tanques e 2 reboques	R\$ 30.000,00
28	Aproximadamente 800 m ³ de madeira para caldeirada	R\$ 40.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
29	Galpão graxaria com aprox. 5 tanques de 1.000 L, diversos tonéis, duas passarelas de aproximadamente 6 m de comprimento e 3,5 m de altura, duas bombas com motor WEG, uma bomba portátil, dentre outros	R\$ 5.000,00
30	Estação de tratamento de efluentes com decantador, aproximadamente 6 equalizadores, aproximadamente 10 bombas com motor WEG, caixas d'água, flutador, entre outros	R\$ 300.000,00
31	Aproximadamente 150 m³ de madeira para caldeira	R\$ 2.000,00
32	Máquina roçadeira para cortar grama	R\$ 10.000,00
33	Trator Tupy 042 marca Agrale com reboque	R\$ 200,00
34	Lote com máquinas e ferramentas diversas, incluindo duas plainas traseiras agrícolas e motor estacionário Yanmar	R\$ 15.000,00
35	Duas caixas d'água – uma com 20 mil litros e a outra aproximadamente 15 mil litros	R\$ 1.000,00
36	Trator Tupy Agrale 4300 com roçadeira	R\$ 4.000,00
37	Empilhadeira Yale modelo 60VX – não acompanha botijão	R\$ 25.000,00
38	Balança desativada com plataforma de aproximadamente 3 x 1,5 m. Acompanha carrinho, tonéis e tanque de 1.000 litros	R\$ 20.000,00
39	Aproximadamente 800 m³ de madeira para caldeirada	R\$ 7.000,00
40	Caldeira a lenha marca Vileri modelo E-5000, 5.000 kg/h, com motor	R\$ 40.000,00
41	Caldeira a lenha marca Vileri modelo E-5000, 5.000 kg/h, ano 2008, com motor	R\$ 70.000,00
42	Galpão com diversas peças: carrinho de mão 4 rodas, computador Dell completo, aprox. 9 pneus de caminhão 80R22.5 novos, mais de 50 pneus usados, máquina de solda, botijão de gás de 45 kg e itens correlatos	R\$ 22.000,00
43	Lote diversos: aros de roda de caminhão, estação de ferramenta com morsa Forjasul 8, esmeril, furadeira de bancada, máscaras, macacos, solda elétrica, escada telescópica de aproximadamente 6 m e itens correlatos	R\$ 50.000,00
44	Empilhadeira Makena modelo 60VX – não acompanha botijão	R\$ 2.000,00
45	Empilhadeira Yale modelo 60VX – não acompanha botijão	R\$ 20.000,00
46	Oficina de ferramentas com macaco girafa, duas bancadas de ferro, duas morsas, ferramentas diversas e prensa hidráulica	R\$ 20.000,00
47	Sala de armazenamento com 2 botijões de 13 kg e aproximadamente 12 lonas de caminhão	R\$ 7.000,00
48	Lote com 1 máquina de lavar roupa e 1 bebedouro	R\$ 2.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
49	Lote com bomba de diesel, tonéis diversos, 2 tanques de 1.000 L cada, aspirador WAP, 2 motores WEG e 2 compressores com volume de 250 L	R\$ 200,00
50	Lote com aproximadamente 6 rolos de maquinário (rebaixadeira, lixa e divisora)	R\$ 2.000,00
51	Máquina lavadora com motor WEG, de aproximadamente 2 x 1 m	R\$ 8.000,00
52	Lote com aprox. 60 tonéis, 20 tanques de 1.000 L e produtos variados (farinha, bicarbonato de sódio, corantes, formiato de sódio, nokotan), entre outros	R\$ 400,00
53	Lote com aprox. 50 cavaletes para couro em madeira com 4 rodas	R\$ 40.000,00
54	Exaustor para retirada de pó marca Marcolin, com motor	R\$ 15.000,00
55	Fulão de bater, com motor	R\$ 200.000,00
56	Fulão de bater, com motor	R\$ 70.000,00
57	Fulão de bater, com motor	R\$ 70.000,00
58	Fulão de bater, com motor	R\$ 70.000,00
59	Fulão de bater, com motor	R\$ 70.000,00
60	Fulão de bater, com motor	R\$ 70.000,00
61	Fulão de bater, com motor	R\$ 70.000,00
62	Fulão de recurtimento com tanque de água	R\$ 70.000,00
63	Fulão de recurtimento com tanque de água	R\$ 70.000,00
64	Fulão de recurtimento com tanque de água	R\$ 70.000,00
65	Fulão para recurtimento de amostra	R\$ 70.000,00
66	Fulão para recurtimento de amostra	R\$ 35.000,00
67	Fulão inativo	R\$ 35.000,00
68	Toglin marca Master TEC-3500	R\$ 40.000,00
69	Toglin marca Master TEC-3500	R\$ 400.000,00
70	Moliça para amaciar couro, com dois botões de emergência – ano 2002	R\$ 400.000,00
71	Moliça para amaciar couro, com dois botões de emergência	R\$ 20.000,00
72	Máquina medidora de couro, ano 2010	R\$ 20.000,00
73	Máquina medidora de couro, ano 2018	R\$ 80.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
74	Máquina medidora MS-3400 inativa	R\$ 80.000,00
75	Balança	R\$ 20.000,00
76	Mais de mil peças de couro, incluindo raspas, estofamento natural, meios de estofamento, estofamento bege, preto, entre outros	R\$ 4.000,00
77	Oficina de máquinas com diversas ferramentas, bancadas, morsas, carrinhos, entre outros	R\$ 50.000,00
78	Máquina divisora com esteira, inativa	R\$ 2.000,00
79	Fulão para lavagem do couro marca Michelin – inativo	R\$ 15.000,00
80	Fulão de curtimento	R\$ 10.000,00
81	Fulão de curtimento	R\$ 70.000,00
82	Rebaixadeira BX30 marca Flamar Itália	R\$ 70.000,00
83	Prensa hidráulica	R\$ 200.000,00
84	Rebaixadeira BX3200 marca Flamar Itália	R\$ 10.000,00
85	Prensa hidráulica	R\$ 200.000,00
86	Rebaixadeira Rizzi LW 7-336	R\$ 10.000,00
87	Esmerilhadeira e máquina de costura	R\$ 200.000,00
88	Enxugadora marca Rizzi nº de série PRN 7-343	R\$ 4.000,00
89	Divisora Mosconi	R\$ 200.000,00
90	Enxugadora marca Escomar com piscina, mecanismo automático, esteira de transporte Nora	R\$ 100.000,00
91	Divisora Mosconi	R\$ 250.000,00
92	Balança com aproximadamente 3 metros de comprimento	R\$ 150.000,00
93	Empilhadeira Makena – não acompanha gás	R\$ 4.000,00
94	Esteira Stucco	R\$ 25.000,00
95	Molissa	R\$ 8.000,00
96	Molissa inativa	R\$ 100.000,00
97	Cavalete em madeira com aproximadamente 15 amostras de couros coloridos	R\$ 70.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
98	Gaiola com diversos tonéis, produtos químicos para curtir couro (bicarbonato, sulfato, nokotan, farinha, entre outros), balança, carrinho de mão e paleteira, entre outros	R\$ 400,00
99	Lote com 2 CPUs, 3 arquivos, mesa com cadeira, ventilador, entre outros (não acompanha impressoras)	R\$ 2.000,00
100	2 tambores de óleo e 3 tanques de contenção	R\$ 500,00
101	Gerador de energia Cummins 500 kVA	R\$ 500,00
102	Gerador de energia Cummins 500 kVA	R\$ 200.000,00
SUBTOTAL MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS – IGREJINHA/FÁBRICA (R\$)		5.132.950,00

UNIDADE · IGREJINHA – DEPÓSITO 2

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
1	Máquina medidora MS-3400	R\$ 200.000,00
2	Cinco cavaletes em madeira com rodízios, um cavalete em metal e uma cadeira em madeira	R\$ 20.000,00
3	2 estações de trabalho, computador com CPU, três cadeiras, ar condicionado de 9.000 BTUs, gabinete de hubs e relógio de ponto	R\$ 6.500,00
4	Aproximadamente 13 pallets com tapetes em couro bovino diversos – em torno de 4 mil couros	R\$ 20.000,00
5	Balancim Speed 29	R\$ 18.000,00
6	Balancim	R\$ 18.000,00
7	Máquina Klein 1987	R\$ 13.500,00
8	Lote com suporte de luminárias, esmerilhadeira, ventilador de chão e de parede e paleteira	R\$ 2.000,00
9	Injetora Pohlmech PH 440-C pneumatic	R\$ 23.000,00
10	Injetora Pohlmech PH 440-C pneumatic	R\$ 23.000,00
11	Injetora Rodines	R\$ 21.000,00
12	Injetora Rodines	R\$ 21.000,00
13	Injetora Rodines	R\$ 21.000,00

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
14	Refrigeradora Friotec	R\$ 15.000,00
15	Conjunto de matrizes de tênis para uso das injetoras	R\$ 5.000,00
16	Copa com refrigerador, mesa com banco em madeira, prateleira em alumínio, gaveteiro, cafeteira e torre para servidor	R\$ 200,00
SUBTOTAL - IGREJINHA/DEPÓSITO 2		R\$ 427.200,00

CONSOLIDAÇÃO DA CATEGORIA IV POR UNIDADE

CHOPINZINHO/PR	R\$ 5.235.845,00
IGREJINHA/PARQUE INDUSTRIAL - FÁBRICA	R\$ 5.132.950,00
IGREJINHA - DEPÓSITO 2	R\$ 427.200,00
TOTAL DA CATEGORIA IV	R\$ 10.795.995,00

V • CATEGORIA DE BENS

Imóveis

Terrenos, áreas urbanas e rurais arrecadados, com indicação da matrícula e localização

VALOR TOTAL DA CATEGORIA

Total arrecadado e avaliado para esta categoria de bens

R\$ 62.477.440,80

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
1	Matrícula nº 91.886 do Registro de Imóveis de Osório/RS – Terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30	NÃO	R\$ 80.000,00	Osório/RS
2	Matrícula nº 91.909 do Registro de Imóveis de Osório/RS – Terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30	NÃO	R\$ 80.000,00	Osório/RS
3	Matrícula nº 91.910 do Registro de Imóveis de Osório/RS – Terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30	NÃO	R\$ 80.000,00	Osório/RS
4	Matrícula nº 91.911 do Registro de Imóveis de Osório/RS – Terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30	NÃO	R\$ 80.000,00	Osório/RS
5	Matrícula nº 91.912 do Registro de Imóveis de Osório/RS – Terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30	NÃO	R\$ 80.000,00	Osório/RS
6	Matrícula nº 5.013 do Registro de Imóveis de Igrejinha/RS – Terreno urbano, de forma irregular, com área de 2.395,00 m², sem benfeitorias, situado na Avenida Presidente Castelo Branco	NÃO	R\$ 3.160.000,00	Igrejinha/RS
7	Matrícula nº 2.631 do Registro de Imóveis de Igrejinha/RS – Terreno urbano, situado no Loteamento do Trevo, constituído dos lotes nºs 05, 06 e 07 da quadra "C", com área de 1.184,00 m²	NÃO	R\$ 1.968.000,00	Igrejinha/RS

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
8	Matrícula nº 5.264 do Registro de Imóveis de Taquara/RS – Terreno rural, sem benfeitorias, com área de 258.577 m ² , sem benfeitorias, situado na Rua 7 de Setembro	NÃO	R\$ 7.592.000,00	Taquara/RS
9	Matrícula nº 30.467 do Registro de Imóveis de Taquara/RS – Terreno rural de cultura, com área de 30.000,00 m ² , sem benfeitorias, situado no lugar denominado Ilhéus	NÃO		Taquara/RS
10	Matrícula nº 7.430 do Registro de Imóveis de Taquara/RS – Terreno rural de cultura, com área de 540.538,50 m ² , sem benfeitoria, situado na Picada Gravatá	NÃO		Taquara/RS
11	Matrícula nº 35.223 do Registro de Imóveis de Taquara/RS – Terreno urbano, de forma irregular, com área de 192.175,77 m ² , sem benfeitorias	NÃO		Taquara/RS
12	Matrícula nº 1.119 do Registro de Imóveis de Taquara/RS – Terreno urbano situado no Loteamento da Cascata, constituído do lote nº 01 da quadra "A", com área de 1.290,00 m ²	NÃO	R\$ 328.000,00	Taquara/RS
13	Matrícula nº 23.446 do Registro de Imóveis de Cambará do Sul/RS – Uma área de 6.655.276,00 m ² , situada no lugar denominado Fundo das Cobras, na Fazenda do Campo Bom	NÃO	R\$ 19.512.000,00	Cambará do Sul/RS
14	Matrícula nº 2.066 do Registro de Imóveis de Cambará do Sul/RS – Uma área de 12.725,00 m ² , situada na Fazenda da Mangueirinha	NÃO	–	Cambará do Sul/RS
15	Matrícula nº 25.140 do Registro de Imóveis de Cambará do Sul/RS – Uma área de 1.370.000,00 m ² de terras de campo e matos, situada no lugar denominado Crespo, Fazenda do Crespo	NÃO	R\$ 2.727.067,20	Cambará do Sul/RS
16	Matrícula nº 25.138 do Registro de Imóveis de Cambará do Sul/RS – Uma área de 225,00 ha de terras de campo e matos, situada no lugar denominado Morro Grande, Fazenda Morro Grande	NÃO	R\$ 4.478.760,00	Cambará do Sul/RS
17	Matrícula nº 25.139 do Registro de Imóveis de Cambará do Sul/RS – Uma área de 6.185.000,00 m ² de terras de campo e matos, situada na Fazenda Mangueirinha	NÃO	R\$ 12.311.613,60	Cambará do Sul/RS

Central de Atendimento: 0800 150 1111

PORTO ALEGRE/RS | NOVO HAMBURGO/RS | BLUMENAU/SC | SÃO PAULO/SP | MANAUS/AM | CURITIBA/PR

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	LOCALIZAÇÃO
18	Matrícula nº 9.300 do Registro de Imóveis de Chopinzinho/PR – Lote rural nº 82 da Gleba nº 2 da Colônia Passo do Sol, contendo a área de 11,9521 ha	Latin America Export Finance Fund II Ltda.	R\$ 10.000.000,00	Chopinzinho/PR
TOTAL AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (R\$)				62.477.440,80

ENCERRAMENTO E CONSOLIDAÇÃO

Termo de Encerramento do Auto

Considerações finais e assinaturas

Nada mais havendo a arrecadar, encerra-se o presente Auto de Arrecadação e Avaliação de Ativos, totalizando **R\$ 89.291.373,04 (oitenta e nove milhões, duzentos e noventa e um mil, trezentos e setenta e três reais e quatro centavos)**, lavrado em estrita observância ao disposto no art. 110 da Lei nº 11.101/2005, para que produza os efeitos legais cabíveis no âmbito dos autos nº 5018185-72.2024.8.21.0010, em trâmite perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS.

Os bens arrecadados encontram-se sob a guarda e responsabilidade da Administração Judicial, que adotará as providências necessárias à sua preservação, custódia e eventual alienação, sempre com o auxílio do leiloeiro oficial designado e mediante a observância das formalidades legais, notadamente quanto às respectivas alienações fiduciárias registradas, conforme indicado nos itens próprios deste auto.

E, por estar de acordo, segue o presente termo devidamente assinado pela Administradora Judicial, para que produza seus regulares efeitos jurídicos.

Caxias do Sul / RS, 05 de maio de 2026

MEDEIROS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Administradora Judicial

JOSÉ LUIS PARDO SANTAYANA CARDOSO

Leiloeiro Oficial

Anexo

Laudo de avaliação Imóveis



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 91.886 – R.I de Osório/RS

Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS

Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 14

DESCRITO COMO: Um terreno situado no Núcleo Residencial CONDOMINIO DO ENGENHO, nesta cidade de Osório, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS 30; quarteirão formado pela rua Central, RS 30, Terras de Lupercino Coelho de Oliveira e terras de Heitor Scholl, constituído do Lote 14 da Quadra 02, dista 218,14 metros da esquina formada pela rua Central com a RS 30, com a área total de 600,00 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: frente ao Oeste, onde mede 15,00 metros e confronta-se com a rua Central; lado direito ao Norte onde mede 40,00 metros e confronta-se com o lote 15; lado esquerdo ao Sul onde mede 40,00 metros e confronta-se com o lote 13; fundos ao Leste onde mede 15,00 metros e confronta-se com terras de Lupercino Coelho de Oliveira.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-serramar-bairros-osorio-680m2-venda-RS109933-id-2886782623/?source=ranking%2Crp>
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rs-030-3005010300.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=25
- https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/oportunidade-unica-em-osorio-rs-tipo-terreno-negociacao-venda-direta-online-situ-1502228048?lis=listing_1100



AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 91.886 – R.I de Osório/RS
Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS
Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 14
Avaliação: R\$ 100.000,00

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.



Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026

JOSE LUIS PARDOSANTAYANA
CARDOSO:49026445091

Assinado de forma digital por JOSE LUIS PARDO SANTAYANA CARDOSO:49026445091
Dados: 2026.05.25 16:01:57 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 91.909 – R.I de Osório/RS

Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS

Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 37

DESCRITO COMO: Um terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, nesta cidade de Osório/RS, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30, quarteirão formado pela Rua Central, RS-30 e terras de Lupercino Coelho de Oliveira e terras de Heitor Schnell, constituído do lote nº 37 da quadra 02, distante 563,41 metros da esquina formada pela Rua Central com a RS-30, com área total de 600,00m², medindo e confrontando-se: frente ao Oeste, onde mede 15,00 metros e confronta-se com a Rua Central; lado direito ao Norte, onde mede 40,00 metros e confronta-se com o lote 38; lado esquerdo ao Sul, onde mede 40,00 metros e confronta-se com o lote 36; fundos ao Leste, onde mede 15,00 metros e confronta-se com terras de Lupercino Coelho de Oliveira.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-serramar-bairros-osorio-680m2-venda-RS109933-id-2886782623/?source=ranking%2Crp>
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rs-030-3005010300.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=25
- https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/oportunidade-unica-em-osorio-rs-tipo-terreno-negociacao-venda-direta-online-situ-1502228048?lis=listing_1100



AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 91.909 – R.I de Osório/RS

Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS

Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 37

Avaliação: R\$ 100.000,00

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.



Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026

JOSE LUIS PARDOSANTAYANA
CARDOSO:490264
9026445091

Assinado de forma digital por JOSE LUIS PARDO SANTAYANA CARDOSO:490264
Dados: 2026.05.25 15:34:09 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 91.910 – R.I de Osório/RS

Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS

Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 38

DESCRITO COMO: Um terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, nesta cidade de Osório/RS, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30, quarteirão formado pela Rua Central, RS-30 e terras de Lupercino Coelho de Oliveira e terras de Heitor Schnell, constituído do lote nº 38 da quadra 02, distante 578,41 metros da esquina formada pela Rua Central com a RS-30, com área total de 600,00m², medindo e confrontando-se: frente ao Oeste, onde mede 15,00 metros e confronta-se com a Rua Central; lado direito ao Norte, onde mede 40,00 metros e confronta-se com o lote 39; lado esquerdo ao Sul, onde mede 40,00 metros e confronta-se com o lote 37; fundos ao Leste, onde mede 15,00 metros e confronta-se com terras de Lupercino Coelho de Oliveira.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-serramar-bairros-osorio-680m2-venda-RS109933-id-2886782623/?source=ranking%2Crp>
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rs-030-3005010300.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=25
- https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/oportunidade-unica-em-osorio-rs-tipo-terreno-negociacao-venda-direta-online-situ-1502228048?lis=listing_1100



AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 91.910 – R.I de Osório/RS
Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS
Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 38
Avaliação: R\$ 100.000,00

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.



Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026

JOSE LUIS
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:4
9026445091

Assinado de forma
digital por JOSE LUIS
PARDO SANTAYANA
CARDOSO:49026445091
Dados: 2026.05.25
16:08:42 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 91.911 – R.I de Osório/RS

Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS

Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 39

DESCRITO COMO: Um terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, nesta cidade de Osório, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30; quarteirão formado pela rua Central, RS 30, terras de Lupercino Coelho de Oliveira e terras de Heitor Scholl, constituído do lote 39, da quadra 02, e 593,41 metros da esquina formada pela rua Central com a RS 30; com a área de 600,00 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: frente ao Oeste, onde mede 15,00 metros e confronta-se com a rua Central; lado direito ao Norte, onde mede 40,60 metros e confronta-se com o lote 40; lado esquerdo ao Sul, onde mede 40,00 metros e confronta-se com o lote 38; fundos ao Leste onde mede 15,00 metros e confronta-se com terras de Lupercino Coelho de Oliveira.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-serramar-bairros-osorio-680m2-venda-RS109933-id-2886782623/?source=ranking%2Ccrp>
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rs-030-3005010300.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=25
- https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/oportunidade-unica-em-osorio-rs-tipo-terreno-negociacao-venda-direta-online-situ-1502228048?lis=listing_1100



AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 91.911 – R.I de Osório/RS
Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS
Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 39
Avaliação: R\$ 100.000,00

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.



Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026

JOSE LUIS PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:4902644
9026445091

Assinado de forma digital por JOSE LUIS PARDO SANTAYANA CARDOSO:49026445091
Dados: 2026.05.25 16:22:45 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 91.912 – R.I de Osório/RS

Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS

Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 40

DESCRITO COMO: Um terreno situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, nesta cidade de Osório/RS, localizado no Km 7,26 da Rodovia RS-30; quarteirão formado pela Rua Central, RS-30, terras de Lupercino Coelho de Oliveira e terras de Heitor Scholl, constituído do lote 40 da quadra 02, distando 608,41 metros da esquina formada pela Rua Central com a RS-30, com área total de 600,00m², medindo e confrontando-se da seguinte forma: frente ao Oeste, onde mede 15,00 metros, confrontando-se com a Rua Central; lado direito ao Norte, onde mede 40,00 metros, confrontando-se com o lote 41; lado esquerdo ao Sul, onde mede 40,00 metros, confrontando-se com o lote 39; fundos ao Leste, onde mede 15,00 metros, confrontando-se com terras de Lupercino Coelho de Oliveira.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-serramar-bairros-osorio-680m2-venda-RS109933-id-2886782623/?source=ranking%2Ccrp>
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rs-030-3005010300.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=25
- https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/oportunidade-unica-em-osorio-rs-tipo-terreno-negociacao-venda-direta-online-situ-1502228048?lis=listing_1100



AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 91.912 – R.I de Osório/RS
Terreno Urbano da Cidade de Osório /RS
Localização: Situado no Núcleo Residencial Condomínio do Engenho, lote nº 40
Avaliação: R\$ 100.000,00

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.



Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026

JOSE LUIS Pardo
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:4
9026445091

Assinado de forma digital por JOSE LUIS PARDO SANTAYANA CARDOSO:49026445091
Dados: 2026.05.25 16:28:13 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 5.013 – R.I de Igrejinha/RS
Terreno Urbano da Cidade de Igrejinha/RS
Número Incra:
Localização: Avenida Presidente Castelo Branco, lado ímpar

DESCRITO COMO: Terreno urbano, de forma irregular, com a área de 2.395,00m², sem benfeitorias, situado na Avenida Presidente Castelo Branco, lado ímpar, nesta cidade, ex-rua da Independência, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Oeste, onde mede 48,30m com a Avenida Presidente Castelo Branco: fundos, ao Leste, por uma linha quebrada de três segmentos, partindo da divisa Norte, no sentido Norte para Sul, mede 28,30m daí, segue em direção Leste-Oeste em 1,00m formando ângulo reto, daí, formando novo ângulo reto no sentido Norte para Sul, mede 20,00m confrontando no todo com herdeiros



de Maltus Kirsch: no lado Norte, onde mede 50,00m com imóvel de Alfredo Marmitt e no lado Sul, onde mede 49,00m com imóvel de Flávia Judita Sparrenberger.

FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-igrejinha-3015774125.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
- [imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rs-115-em-3016242357.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rs-115-em-3016242357.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10)
- [imovelweb.com.br/propriedades/atencao-investidor!!!-3014755489.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=28](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/atencao-investidor!!!-3014755489.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=28)



AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 5.013 – R.I de Igrejinha/RS
Terreno Urbano da Cidade de Igrejinha/RS
Inscrição Municipal:
Localização: Avenida Presidente Castelo Branco, lado ímpar
Avaliação: R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais).

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído



reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 3.160.000,00 (três milhões e cento e sessenta mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026.

JOSE LUIS PARDO Assinado de forma digital
SANTAYANA por JOSE LUIS PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:490264 CARDOSO:49026445091
45091 Dados: 2026.05.25 17:10:48
-03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

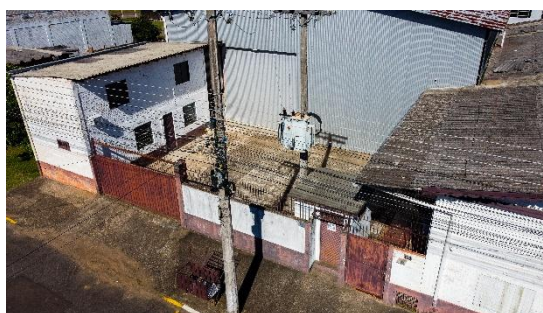
JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 2.631 – R.I de Igrejinha/RS
Terreno Urbano da Cidade de Igrejinha/RS
Número Incra:
Localização: Situado no Loteamento do Trevo, constituído dos lotes nº 05, 06 e 07

DESCRITO COMO: Terreno Urbano, situado no Loteamento do Trevo, nesta cidade, constituído dos lotes nºs 05, 06 e 07 da quadra “C”, com a área de 1.184,00m², com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Norte, onde mede 37,00m, com a rua Jorge Linden, lado ímpar fundos, ao sul onde mede 37,00m, com a vala destinada para esgoto; no lado Leste, onde mede 32,00m, com o lote nº 04 e no lado oeste, onde mede 32,00m, com a rua Jacob Linden, lado par, no quarteirão formado pelas ruas Jorge Linden, Jacob Liden e RS/115, incompleto situado na rua Jorge Linden, lado ímpar, esquina com a rua Jacob Liden, lado par.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://aliceimoveis.com.br/imovel/7418-casa-em-rua-sete-de-julho-bairro-centro;>
- [https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-igrejinha-bom-pastor-300m2-RS1200000/id-42813257/;](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-igrejinha-bom-pastor-300m2-RS1200000/id-42813257/)
- [https://aliceimoveis.com.br/imovel/7221-sitio-em-av-presidente-tancredo-de-almeida-neves-bairro-casa-pedra.](https://aliceimoveis.com.br/imovel/7221-sitio-em-av-presidente-tancredo-de-almeida-neves-bairro-casa-pedra)

AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.



AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 2.631 – R.I de Igrejinha/RS
Terreno Urbano da Cidade de Igrejinha/RS
Número Incra:
Localização: Localização: Situado no Loteamento do Trevo, constituído dos lotes nº 05, 06 e 07
Avaliação: R\$ 2.460.000,00 (dois milhões e quatrocentos e sessenta mil reais).

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 1.968.000,00 (um milhão e novecentos e sessenta e oito mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026.

JOSE LUIS
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:49026
445091

Assinado de forma
digital por JOSE LUIS
PARDO SANTAYANA
CARDOSO:4902644509
Dados: 2026.05.26
14:01:53 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 7.430 – R.I de Taquara/RS
Terreno Rural de Cultura da Cidade de Taquara/RS
Número Incra: 852 120 023 949
Localização: Situado na Picada Gravatá
*Possui Alienação Fiduciária

DESCRITO COMO: Terreno Rural de Cultura, com a área de 540.538,50m², sem benfeitoria, sito na Picada Gravatá, neste município, confrontando-se: pela frente, no norte, com a RS/239; pelos fundos, ao sul, com o rio dos Sinos; por um lado, a leste, com terras de João Rick e Germano Theodoro; e, pelo outro lado, a oeste, com terras de Sady Maciel Pacheco, com o Arroio Tucanos e com o rio dos Sinos. Cadastrado no INCRA sob nº 852 120 023 949. Área total: 55,0. Nº de módulos: 1.16, fração mínima de parcelamento 15,0.



Matrícula: 35.223 – R.I de Taquara/RS
Terreno Urbano da Cidade de Taquara/RS
Número Incra:
Localização: Setor 20

DESCRITO COMO: Terreno urbano, de forma irregular, com área de 192.175,77m², sem benfeitorias, distante na divisa Oeste, 252,50m da Av. Albino Ebling, no sentido norte-sul e na divisa Leste, distante 279,00m da Av. Albino Ebling, sentido norte-sul; localizado no setor 20, nesta cidade, com as seguintes confrontações: ao Norte com Adair Adélio Flesch, fundos ao Sul em linha sinuosa com Arroio Tucanos; ao Leste com terras de Janete Aparecida Valandro; e ao Oeste com Renato Argenta.

Matrícula: 5.264 – R.I de Taquara/RS
Terreno Rural de Cultura da Cidade de Taquara/RS
Número Incra: 852 120 025 836
Localização: Situado na Rua 7 de Setembro

DESCRITO COMO: Terreno rural, sem benfeitorias, com área de 258.577 m², sem benfeitorias, situado na Rua 7 de Setembro, nesta cidade, confrontando-se ao norte com a dita rua; ao sul, com o Arroio Tucanos; a Leste, com propriedade de Osmar Wilhemns e Pedro Vaz; e, a oeste, com propriedade de João Jardelino Rick. Cadastrado no INCRA sob nº 852 120 025 836 – área total: 50.9 - área explorada: 43,9; área exproável: 43,9; módulo: 66.5; nº de módulos: 0,66; fração mínima de parcelamento: 50.9 Há. Conforme averbação 11/5.264, a falida detém a fração ideal de 37.415,92 metros quadrados.

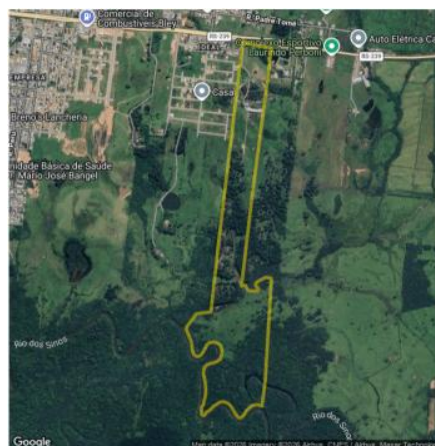


Matrícula: 30.467 – R.I de Taquara/RS
Terreno Rural de Cultura da Cidade de Taquara/RS
Número Incra: 852.120.021.571
Localização: Situado em Ilhéus
Obs: terra encravada dentro da mesma área, sem zoneamento.

DESCRITO COMO: Terreno rural de cultura, com área de 30.000,00m², sem benfeitorias, situado no lugar denominado Ilhéus, neste município, confrontando-se ao norte com terras de Alexandra Melissa Argenta, Camila Benvenuta Argenta, Heitor Bandeira Linder e Pedro Buhl; ao leste com terras de Nestor Mariano de Oliveira; ao sul com terras de Pedro Buhl; e ao oeste com terras de Alexandra Melissa Argenta, Camila Benvenuta Argenta, Heitor Bandeira Linder. Cadastro no INCRA sob nº 852.120.021.571, área total de 20,00 módulos. Fração mínima de parcelamento: 3,00. Imóvel localizado com o auxílio dos falidos, os quais informaram tratar-se da mesma região abrangida pelas matrículas nº 7.430, 35.223 e 5.264. Necessária a realização de avaliação conjunta, diante da ausência de divisão territorial e de demarcações individualizadas.

FOTOS





IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

Não localizado imóvel semelhante na região.

AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído



para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 7.430 – R.I de Taquara/RS
Terreno Rural de Cultura da Cidade de Taquara/RS
Número Incra: 852 120 023 949
Localização: Situado na Picada Gravatá
Avaliação: R\$ 4.780.000,00 (quatro milhões e setecentos e oitenta mil reais)

Matrícula: 5.264 – R.I de Taquara/RS
Terreno Rural de Cultura da Cidade de Taquara/RS
Número Incra: 852 120 025 836
Localização: Situado na Rua 7 de Setembro
Avaliação: 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

Matrícula: 35.223 – R.I de Taquara/RS
Terreno Urbano da Cidade de Taquara/RS
Número Incra:
Localização: Setor 20
Avaliação: R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais).

Matrícula: 30.467 – R.I de Taquara/RS
Terreno Rural de Cultura da Cidade de Taquara/RS
Número Incra: 852.120.021.571
Localização: Situado em Ilhéus
Avaliação: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)



Registra-se que as áreas acima descritas foram avaliadas em conjunto, considerando que, embora estejam matriculadas de forma distinta, integram a mesma gleba de terras e são exploradas de maneira unificada, sem desmembramento físico da área. Assim, a avaliação levou em consideração a unidade territorial, econômica e produtiva do imóvel rural como um todo, observando suas características integradas, acessos, aptidão e utilização conjunta.

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de imóveis rurais à venda na região de Taquara/RS e localidades próximas, cujos dados constam em anexo. Consigna-se, contudo, que há escassez de imóveis efetivamente semelhantes disponíveis no mercado local, sobretudo em razão do atual processo de fracionamento e loteamento das grandes áreas rurais da região, circunstância que reduz significativamente a existência de propriedades comparáveis em extensão, características e aptidão econômica.

Ainda, embora a matrícula nº 7.430 encontre-se alienada fiduciariamente em favor de instituição financeira, entendeu-se prudente apresentar a avaliação das áreas em conjunto, considerando que ambas integram uma única gleba territorial, inexistindo delimitação física apta a viabilizar eventual desmembramento ou exploração autônoma das frações. Assim, a avaliação observou a unidade territorial, econômica e produtiva do imóvel rural como um todo.

Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da propriedade, foi aplicado deságio de 20% (vinte por cento), em razão da natureza



de venda forçada inerente ao contexto de alienação judicial. A avaliação fiscal não foi utilizada como parâmetro de precificação, servindo apenas como referência secundária, uma vez que o valor atribuído na presente avaliação reflete exclusivamente as condições reais do mercado local e as particularidades concretas do bem avaliado.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 7.592.000,00 (sete milhões e quinhentos e noventa e dois mil reais)

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026.

JOSE LUIS
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:49
026445091

Assinado de forma
digital por JOSE LUIS
PARDO SANTAYANA
CARDOSO:490264450
91
Dados: 2026.05.26
14:03:14 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 1.119 – R.I de Taquara/RS
Terreno Urbano da Cidade de Taquara/RS
Número Incra:
Localização: Situado no Loteamento denominado “Loteamento da Cascata”, Lote nº 01

DESCRITO COMO: Terreno urbano situado no Loteamento denominado Loteamento da Cascata, nesta cidade, constituído do lote nº 01 da quadra “A”, com a área de 1.290,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, mede 63,50m com Silmar Feller; ao Norte, mede 35,00m com a rua “A” de par; ao Leste, com a nova Estrada para Serra Grande, ao ímpar e ao Oeste, ligam pela forma medindo 38,00m e ao Oeste, com 23,85m com o lote nº 02, de forma irregular, dentro do quarteirão incompleto formado pelas ruas “A”, “B” e Estrada Igrejinha-Serra Grande



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://imohaus.com.br/imoveis/venda/igrejinha/bom-pastor/-/terreno/1493/imovel/3247190>
- imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-408m-de-3017117576.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
- imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-no-3014755483.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6

AVALIAÇÃO FISCAL



Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 1.119 – R.I de Taquara/RS
Terreno Urbano da Cidade de Taquara/RS
Inscrição Municipal:
Localização: Situado no Loteamento denominado “Loteamento da Cascata”, Lote nº 01
Avaliação: R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais)

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.



Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 328.000,00 (trezentos e vinte e oito mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026.

JOSE LUIS PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:4902644
5091

Assinado de forma digital
por JOSE LUIS PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:49026445091
Dados: 2026.05.26 14:09:41
-03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 2.066 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Urbano da Cidade de Cambará do Sul /RS
Número Incra: 874.027.262.730
Localização: Situado na Fazenda da Mangueirinha

DESCRITO COMO: Uma área de doze milhões setecentos e vinte e cinco mil metros quadrados (12.725.00m²), sita na Fazenda da Mangueirinha, no município de Cambará do Sul, adquirida pela transcrição nº 8.215 fls.126 do livro 3-X, integrante da área de 25.45.694m², compreendida entre os seguintes limites: ao norte, com terras de Estevam Raimundo Pereira e irmãos e ditas de Alípio Pereira Lopes e irmãos; ao sul, em parte, com os taimbés da Serra Geral e, em parte, por uma linha reta, com terras pertencentes respectivamente a Manoel da Silva Esteves; Custódia Padilha; Carmocina de Tal e outros; Antonio Rodrigues; família Hoffmann; Julio Rodrigues e Bernardino Velho, até a divisa das terras de Justina de Tal; desse ponto começa a divisa ao lado oeste, por uma linha reta de 220 metros,



mais ou menos, até o arroio Mangueirinha, que serve de limite com terras que foram de José Joaquim Pereira e atualmente pertencem a Osvaldo Kroeff e Ernani Fleck, conhecida pela denominação de Fundo das Cobras, ao leste, pelos taimbés da Serra Geral. O cadastro no INCRA é sob nº 874.027.262.730, área 19.024ha; módulo 80,9, nº de módulos 233,84, fração mínima de parcelamento 25ha

Matrícula: 23.446 – R.I de São Francisco de Paula/RS

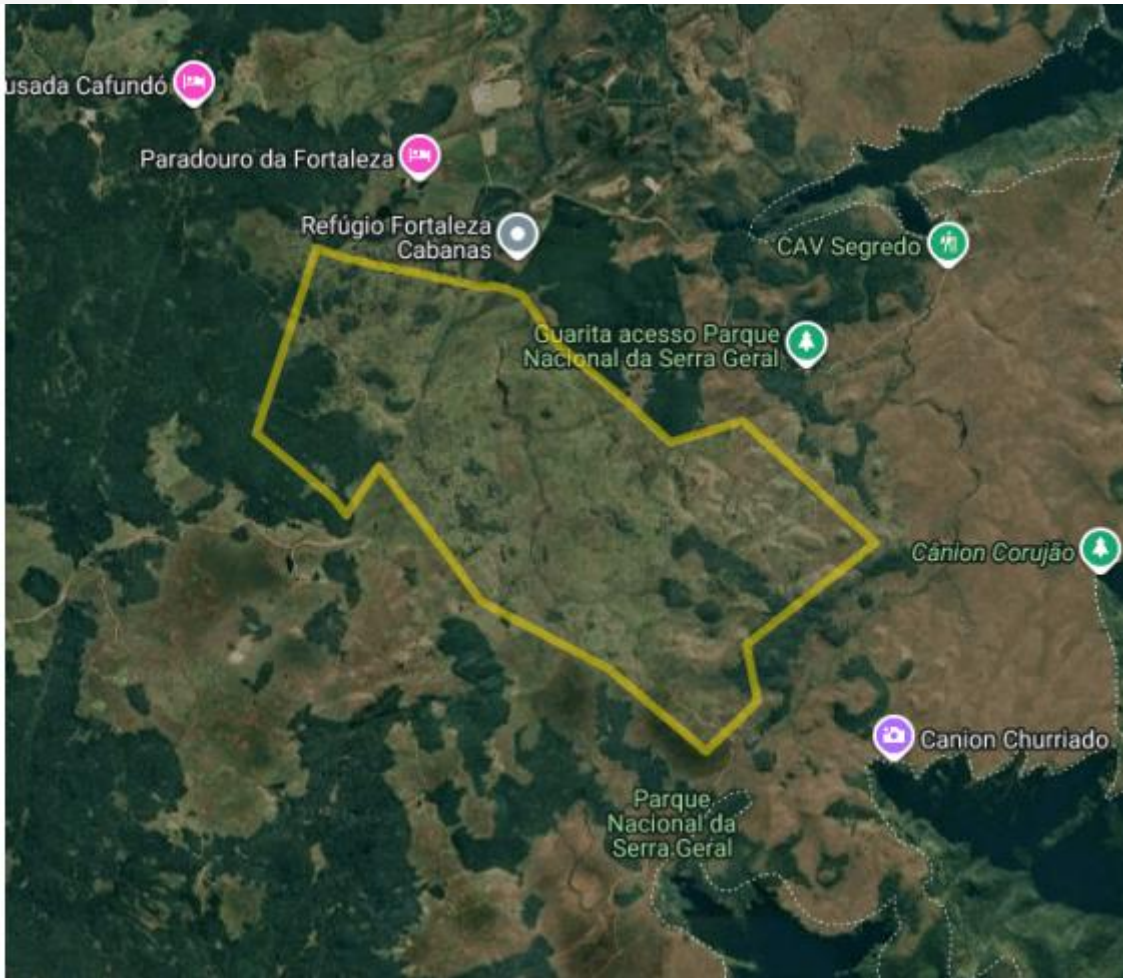
Terreno Urbano da Cidade de Cambará do Sul /RS

Localização: Situado no Loteamento do Trevo, constituído dos lotes nº 05, 06 e 07

DESCRITO COMO: Uma área de 6.655,276,00m² (seis milhões seiscentos e cinquenta e cinco mil duzentos e setenta e seis metros quadrados), situada no lugar denominado Fundo das Cobras, na Fazenda do Campo Bom, no Município de Cambará do Sul, com as seguintes confrontações: ao norte, com a Fazenda do Matreiro; ao leste, com o Arroio da Mangueirinha, que serve de limite com a Fazenda do mesmo nome, atualmente pertencente à Celulose Cambará S.A e, por uma linha reta desde a confluência do Arroio Mangueirinha, até o canto da propriedade de Justina de Tal; ao sul, com terras de Justina de Tal, Bernardino Velho e com uma parte da Fazenda do Crespo, pertencente aos casais de Osvaldo Kroeff e de Ernani Fleck; e a oeste, com o Arroio da Quebrada Funda, que serve de divisa com terras da primeira gleba, sita no Campo Redondo. Esta área constitui a nona gleba das nove em que foi subdividida a área de 55.701.325,00m² da Fazenda Campo Bom.



FOTOS



LEILÕES JUDICIAIS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-distrito-de-fazenda-santana-cambara-do-sul-3026035238.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-em-cambara-do-sul-na-famosa-serra-3012325602.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-a-venda-em-cambara-do-sul.-3017917434.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15

Imóvel	Área aproximada	Valor aproximado	Valor por hectare
Área de terras em Cambará do Sul	233 ha	R\$ 4.660.000	~R\$ 20.000/ha
Fazenda Distrito Fazenda Santana	20 ha	R\$ 2.100.000	~R\$ 105.000/ha
Área de terras na Serra Gaúcha	52,41 ha	R\$ 1.560.000	~R\$ 29.765/ha

Observação: o imóvel de 20 hectares puxa bastante a média para cima porque possui estrutura turística/chalé e perfil diferenciado, fugindo do padrão rural bruto da região. Sem ele, a média dos outros dois fica em torno de R\$ 24.882,00 por hectare, que parece mais alinhada ao mercado rural tradicional de Cambará do Sul.

AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído



para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 2.066 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Urbano da Cidade de Cambará do Sul /RS
Número Incra: 874.027.262.730
Localização: Situado na Fazenda da Mangueirinha
Avaliação: R\$ 9.450.000,00 (nove milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

Matrícula: 23.446 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Urbano da Cidade de Cambará do Sul /RS
Número Incra:
Localização: Situado no Loteamento do Trevo, constituído dos lotes nº 05, 06 e 07
Avaliação R\$ 14.940.000,00 (quatorze milhões e novecentos e quarenta mil reais)

Tipo:	PROPRIEDADE	Denominação:	Fazenda Campo Bom
Área:	665,5276 ha	Data Registro:	08/02/2008
Município:	São Francisco de Paula - RS		
Matrícula:	23.446, Livro 2, Folha 1		

Tipo:	PROPRIEDADE	Denominação:	Fazenda Mangueirinha
Área:	654,00 ha	Data Registro:	12/10/1977
Município:	São Francisco de Paula - RS		
Matrícula:	2.066, Livro 2-L, Folha 91		



Registra-se que as áreas acima descritas foram avaliadas em conjunto, considerando que, embora estejam matriculadas de forma distinta, integram a mesma gleba de terras e são exploradas de maneira unificada, sem desmembramento físico da área. Assim, a avaliação levou em consideração a unidade territorial, econômica e produtiva do imóvel rural como um todo, observando suas características integradas, acessos, aptidão e utilização conjunta.

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo acima. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 19.512.000,00 (dezenove milhões e quinhentos e doze mil reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026.

JOSE LUIS
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:49026
445091

Assinado de forma
digital por JOSE LUIS
PARDO SANTAYANA
CARDOSO:4902644509
Dados: 2026.05.25
17:05:13 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 25.140 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Rural da Cidade de Cambará do Sul/RS
Número Incra:
Localização: Fazenda do Crespo

DESCRITO COMO: Uma área de 1.370.000,00 (um milhão, trezentos e setenta mil metros quadrados), de terras de campo e matos, situada no lugar denominado Crespo, Fazenda do Crespo, no município de Cambará do Sul, com as seguintes confrontações: ao norte, com terras que são ou foram de Osvaldo Kroeff, denominados Campo de Fundo das Cobras; ao sul, com terras que são ou foram de Generosa Hoffmann; ao leste, com terras da antiga Fazenda do Crespo; e a oeste, com terras da Fazenda Campo Bom, que é ou foi de Osvaldo Kroeff, onde se divide pelo Arroio Quebrada Funda.



FOTO

Registra-se que, apesar das diligências realizadas e das informações constantes nos arquivos públicos e documentos disponibilizados, não foi possível identificar com precisão a localização exata do imóvel ora avaliado. As referências existentes mostraram-se insuficientes para a individualização inequívoca da área, inexistindo elementos técnicos ou georreferenciados capazes de permitir sua perfeita localização em campo. Dessa forma, a presente avaliação foi elaborada com base nas informações disponíveis, ressaltando-se que a exata localização do bem deverá ser oportunamente confirmada mediante levantamento técnico específico ou apresentação de documentação complementar apta à sua individualização.

IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-distrito-de-fazenda-santana-cambara-do-sul-3026035238.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-em-cambara-do-sul-na-famosa-serra-3012325602.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-a-venda-em-cambara-do-sul.-3017917434.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15

Imóvel	Área aproximada	Valor aproximado	Valor por hectare
Área de terras em Cambará do Sul	233 ha	R\$ 4.660.000	~R\$ 20.000/ha
Fazenda Distrito Fazenda Santana	20 ha	R\$ 2.100.000	~R\$ 105.000/ha
Área de terras na Serra Gaúcha	52,41 ha	R\$ 1.560.000	~R\$ 29.765/ha



Observação: o imóvel de 20 hectares puxa bastante a média para cima porque possui estrutura turística/chalé e perfil diferenciado, fugindo do padrão rural bruto da região. Sem ele, a média dos outros dois fica em torno de R\$ 24.882,00 por hectare, que parece mais alinhada ao mercado rural tradicional de Cambará do Sul.

AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 25.140 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Rural da Cidade de Cambará do Sul/RS
Inscrição Municipal:
Localização: Fazenda Morro Grande
Avaliação: R\$ 3.408.834,00

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído



reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 2.727.067,20.

Caxias do Sul, 29 de maio de 2026.

JOSE LUIS
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:4902
6445091

Assinado de forma
digital por JOSE LUIS
PARDO SANTAYANA
CARDOSO:49026445
091
Dados: 2026.05.29
13:20:50 -03'00'

José Luis Santayana



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 25.138 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Rural da Cidade de Cambará do Sul/RS
Número Incra:
Localização: Fazenda Morro Grande

DESCRITO COMO: Uma área de 225,00ha (duzentos e vinte e cinco hectares), de terras de campo e matos, situada no lugar denominado Morro Grande, Fazenda Morro Grande, no Município de Cambará do Sul, dentro das seguintes confrontações: ao norte, com terras que são ou foram de Ricardo F. de Macedo e de João Machado; ao leste, com terras da Fazenda Guariroba, que é ou foi do casal de Osvaldo Kroeff; ao sul, com terras que são ou foram de João José Pereira e ditas de Leopoldo R.Alves; e a oeste, com terras que são ou foram de Demétrio Macedo e de Ricardo F. de Macedo.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-districto-de-fazenda-santana-cambara-do-sul-3026035238.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6



- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-em-cambara-do-sul-na-famosa-serra-3012325602.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-a-venda-em-cambara-do-sul.-3017917434.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15

Imóvel	Área aproximada	Valor aproximado	Valor por hectare
Área de terras em Cambará do Sul	233 ha	R\$ 4.660.000	~R\$ 20.000/ha
Fazenda Distrito Fazenda Santana	20 ha	R\$ 2.100.000	~R\$ 105.000/ha
Área de terras na Serra Gaúcha	52.41 ha	R\$ 1.560.000	~R\$ 29.765/ha

Observação: o imóvel de 20 hectares puxa bastante a média para cima porque possui estrutura turística/chalé e perfil diferenciado, fugindo do padrão rural bruto da região. Sem ele, a média dos outros dois fica em torno de R\$ 24.882,00 por hectare, que parece mais alinhada ao mercado rural tradicional de Cambará do Sul.

AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.



AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 25.138 – R.I de São Francisco de Paula/RS

Terreno Rural da Cidade de Cambará do Sul/RS

Inscrição Municipal:

Localização: Fazenda Mangueirinha

Avaliação: R\$ 5.598.450

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 4.478.760,00.

Caxias do Sul, 29 de maio de 2026.

JOSE LUIS
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:49
026445091

Assinado de forma
digital por JOSE LUIS
PARDO SANTAYANA
CARDOSO:49026445
091
Dados: 2026.05.29
13:28:16 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

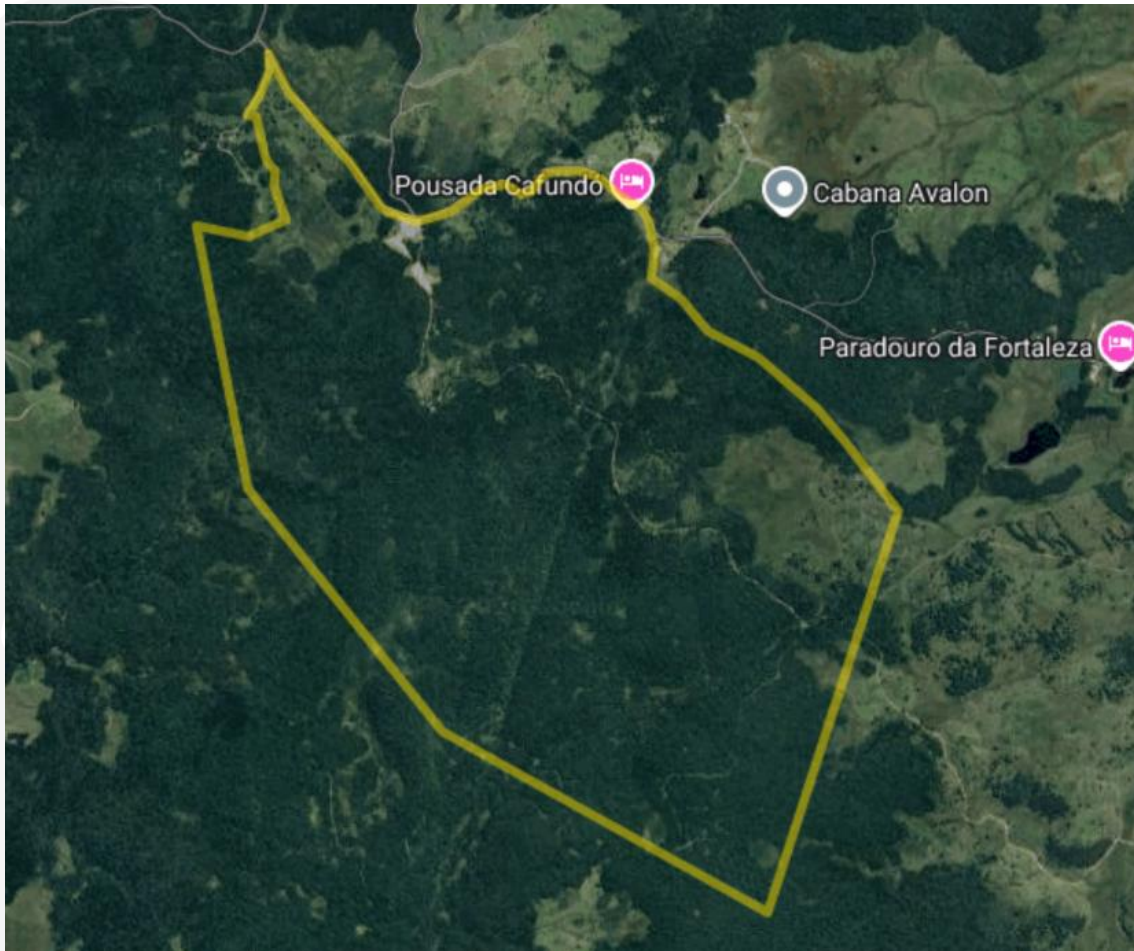
JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 25.139 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Rural da Cidade de Cambará do Sul/RS
Número Incra:
Localização: Fazenda Mangueirinha

DESCRITO COMO: Uma área de 6.185.000,00m² (seis milhões, cento e oitenta e cinco mil metros quadrados), de terras de campo e matos, situada na Fazenda Mangueirinha, no município de Cambará do Sul, dentro das seguintes confrontações: ao leste, com terras de Adubos Igrejinha Ltda; ao norte, com terras que são ou foram de Rene Silveira; ao sul, com terras de Adubos Igrejinha Ltda; e a oeste, em uma linha reta com 2,207,00m, mais 420,00m a 20º sudoeste, com a celulose Cambará S.A.



FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-distrto-de-fazenda-santana-cambara-do-sul-3026035238.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6



- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-em-cambara-do-sul-na-famosa-serra-3012325602.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terras-a-venda-em-cambara-do-sul.-3017917434.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15

Imóvel	Área aproximada	Valor aproximado	Valor por hectare
Área de terras em Cambará do Sul	233 ha	R\$ 4.660.000	~R\$ 20.000/ha
Fazenda Distrito Fazenda Santana	20 ha	R\$ 2.100.000	~R\$ 105.000/ha
Área de terras na Serra Gaúcha	52.41 ha	R\$ 1.560.000	~R\$ 29.765/ha

Observação: o imóvel de 20 hectares puxa bastante a média para cima porque possui estrutura turística/chalé e perfil diferenciado, fugindo do padrão rural bruto da região. Sem ele, a média dos outros dois fica em torno de R\$ 24.882,00 por hectare, que parece mais alinhada ao mercado rural tradicional de Cambará do Sul.

AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.



AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 25.139 – R.I de São Francisco de Paula/RS
Terreno Rural da Cidade de Cambará do Sul/RS
Inscrição Municipal:
Localização: Fazenda Mangueirinha
Avaliação: R\$ 15.389.517

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de lotes à venda no mesmo condomínio e região, cujos dados constam em anexo. Com base nas médias praticadas, e considerando as características específicas da unidade, foi aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em razão da venda forçada, própria de processos judiciais. A avaliação fiscal da unidade não foi considerada como base de precificação, servindo apenas como referência comparativa. O valor atribuído reflete unicamente as condições reais do mercado local, no contexto de alienação judicial.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 12.311.613,60.

Caxias do Sul, 29 de maio de 2026.

JOSE LUIS
PARDO
SANTAYANA
CARDOSO:49
026445091

Assinado de forma
digital por JOSE LUIS
PARDO SANTAYANA
CARDOSO:490264450
91
Dados: 2026.05.29
13:23:00 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial



AO JUÍZO VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO
SUL RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO: 501818572.2024.8.21.0010

FALÊNCIA DE UPA COUROS – INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ LUIS SANTAYANA, Leiloeiro Oficial, Mat. 201, vem através deste sob autorização do juízo da Vara Regional Empresarial De Caxias do Sul, juntar ao processo avaliação do seguinte imóvel:

Matrícula: 9.300 – R.I de Chopinzinho/PR
Imóvel Rural da Cidade de Chopinzinho /PR
Número Incra:
Localização: nº 82 da Gleba nº 2 da Colônia Passo do Sol
Alienação fiduciária ativa.

DESCRITO COMO: Lote rural nº 82 da Gleba nº 2 da Colônia Passo do Sol, situada neste município e comarca de Chopinzinho, Estado do Paraná, contendo a área de 11,9521 há (onze hectares, noventa e cinco a res e vinte e um centiares), com as seguintes confrontações: - NORTE Rio Chopinzinho; LESTE: Rio Chopinzinho; SUL: Lote 80; OESTE: Lote 81.

FOTOS



IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO

- <https://moracon.com.br/imovel/chacara-a-venda-6alqueire-paulista-propriedade-rural-chopinzinho-pr-id-79>
- <https://moracon.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-2alqueire-paulista-zona-rural-chopinzinho-pr-id-16>
- <https://moracon.com.br/imovel/chacara-a-venda-6alqueire-paulista-propriedade-rural-chopinzinho-pr-id-61>

Imóvel	Área aproximada	Valor aproximado	Valor por hectare
Chácara 6 alqueires	14,52 ha	R\$ 1.800.000	~R\$ 123.967/ha
Terreno 2 alqueires	4,84 ha	R\$ 650.000	~R\$ 134.298/ha
Chácara 6 alqueires	14,52 ha	R\$ 1.500.000	~R\$ 103.306/ha

Média simples apurada: ~R\$ 120.523,00 por hectare.



AVALIAÇÃO FISCAL

Esclarece-se que a avaliação fiscal do imóvel não foi considerada para o desenvolvimento da presente avaliação, tendo em vista que o valor venal atribuído para fins tributários não reflete, necessariamente, as condições reais de mercado, tampouco as particularidades do bem avaliado. Assim, a presente estimativa foi elaborada com base em critérios mercadológicos, mediante análise comparativa de imóveis similares, observadas as características específicas da propriedade, sua localização, potencial econômico e demais elementos relevantes para apuração do valor de mercado.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO

Matrícula: 2.066 – R.I de Chopinzinho/PR
Imóvel Rural da Cidade de Chopinzinho /PR
Número Incra:
Localização: nº 82 da Gleba nº 2 da Colônia Passo do Sol
Avaliação: R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)

Para a apuração do valor de mercado, foram analisadas ofertas públicas de imóveis rurais e áreas similares disponíveis na região, cujos dados constam em anexo, buscando-se estabelecer uma média de valores compatível com a realidade mercadológica local. Na composição da presente avaliação, foram igualmente consideradas as benfeitorias e toda a estrutura predial existente sobre o imóvel, especialmente galpões, edificações e demais instalações incorporadas à propriedade, as quais agregam valor econômico relevante ao bem avaliado.



Consigna-se, ainda, a escassez de imóveis efetivamente semelhantes disponíveis para comparação, sobretudo em razão da reduzida oferta de propriedades rurais dotadas de estruturas equivalentes na região, circunstância que limita a existência de parâmetros homogêneos de mercado.

Com base nas médias apuradas e nas características específicas do imóvel, foi aplicado deságio de 20% (vinte por cento), em razão da natureza de venda forçada inerente ao contexto de alienação judicial. A avaliação fiscal da unidade não foi utilizada como parâmetro de precificação, servindo apenas como referência secundária, uma vez que o valor atribuído reflete exclusivamente as condições reais do mercado local e as particularidades concretas do bem avaliado.

Dessa forma, o valor final da avaliação foi fixado em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Caxias do Sul, 25 de maio de 2026.

JOSE LUIS PARDO Assinado de forma digital
SANTAYANA por JOSE LUIS PARDO
CARDOSO:49026 SANTAYANA
445091 Dados: 2026.06.03
16:26:33 -03'00'

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial