



LEILÃO COMPLEXO INDUSTRIAL MOVELEIRO NA SERRA GAÚCHA EM OPERAÇÃO - D ITALIA MOVEIS

1º Leilão: 30/09/2026 - 17:00

Local: Rua Doutor Timóteo, 710 - Bairro Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS

Leiloeiro: Norton Jochims Fernandes

Observações: Envio de propostas pelos site, pelo email grandesleiloes@gmail.com, pelos celulares 51.991165051 e 51999266789. prazo final para envio 30/09/2026 até as 17 horas

LOTE: 001

COMPLEXO INDUSTRIAL MOVELEIRO NA SERRA GAÚCHA EM OPERAÇÃO - 136.650 M² DE TERRENOS, MAIS DE 40 MIL M² CONSTRUÍDOS, FÁBRICA EQUIPADA, ESTOQUES, MARCA E CANAL DIGITAL

2 - Descrição completa dos bens e ativos 2.1 Imóveis e complexo industrial ● Área total de terrenos: 136.650,00 m², na Estrada da Vindima, acesso pela Rodovia Estadual RS-444, km 26, Monte Belo do Sul/RS, CEP 95718-000. ● Matrícula nº 44.864 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS: lotes rurais nº 53 e 55, com 90.000,00 m²; avaliação patrimonial de R\$ 2.583.642,41. ● Matrícula nº 47.151 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS: lote nº 57, com 46.650,00 m²; avaliação patrimonial de R\$ 1.339.187,98. ● Área construída indicada nos laudos: 40.197,59 m², sendo 38.989,17 m² averbados e 262,05 m² apontados como não averbados. A diferença entre esses números deverá ser conferida documentalmentemente antes da publicação. ● Área aproveitável estimada em aproximadamente 87.700,00 m²; parcela remanescente de cerca de 48.950,00 m², ou 35,8% da gleba, associada a áreas de preservação permanente identificadas em vistoria, sem delimitação técnica formal no laudo econômico. ● Edificações e benfeitorias: portaria; prédio Capoani e antigo administrativo, com cinco pavimentos; fábrica; manutenção e central de resíduos; casa de máquinas/subestação; administrativo atual; refeitório; central de resíduos inflamáveis; pavimentação em paver; cercamentos; corrimãos; passarela; açude; piso industrial de concreto armado; meios-fios; terraplenagem e contenções; estacionamentos; pergolado e demais itens da relação analítica. ● Avaliação patrimonial dos terrenos: R\$ 3.922.830,39. Avaliação patrimonial das edificações e benfeitorias: R\$ 76.965.121,65. Total imobiliário patrimonial: R\$ 80.887.952,04. 2.2 Parque de bens móveis O conjunto inclui as máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos de informática e veículos relacionados individualmente nos laudos patrimoniais anexos, com seus acessórios necessários ao funcionamento, no estado de conservação em que se encontram. O resumo técnico do laudo registra 1.908 bens móveis; a extração dos cadernos anexos permitiu consolidar 1.832 registros monetários. Para publicação, prevalecerá a relação analítica integral homologada nos autos. Classe Quantidade no laudo Valor patrimonial Máquinas e equipamentos 239 R\$ 28.423.794,81 Móveis e utensílios 1.526 R\$ 629.701,31 Equipamentos de informática 141 R\$ 202.109,21 Veículos 2 R\$ 69.951,65 Subtotal bens móveis 1.908 R\$ 29.325.557,00 Principais bens pelo valor de mercado individual indicado nos cadernos analíticos: Identificação e bem Marca/modelo Valor de mercado 300078 / FUR-84 - CENTRO DE USINAGEM E FURACAO CNC IMA / IMAGIC FLEX R\$ 5.705.306,71 300142 / BOR-83 - COLADEIRA DE BORDA IMA / NOVIMAT R\$ 2.943.788,82 300003 / PUV-63 - LINHA DE PINTURA COM 1 ALIMENTADOR, 5 TRACIONADORES, 2 APLICADORES DE MASSA, 6 TÚNEIS DE SECAGEM UV, 1 LIXADEIRA DE CANTOS, 7 APLICADORES DE ROLO E 3 IMPRESSORAS INDIRETAS - 1 CRIPPA R\$ 1.827.404,38 10026040 - 5825 M DE ESTEIRA DE ROLOS DIM. L 500 X H 280 MM SBMI R\$ 1.533.116,70 300151 / COR-82 - SECCIONADORA SCHELLING / FH 4 430 R\$ 1.282.122,58 300095 / BOR-09 - LINHA DE COLAGEM DE BORDA COM CARREGADOR E DESCARREGADOR DE CHAPAS BIESSE / RBO / STREAM SB / ADVANTAGE SC GPK 2 R\$ 1.216.969,77 300140 / COR-81 - SECCIONADORA SCHELLING / FH 4 430 R\$ 1.145.551,03 10026039 - 950 UN - RACK METÁLICO DIM. 1,6 X 1,7 X 1,7 M D'METAL R\$ 1.019.154,96 300170 - 300181 / EXA-01 - EXA-11 - SISTEMA DE EXAUSTÃO DE SÓLIDOS COMPOSTO POR 11 VENTILADORES CENTRÍFUGOS COM SILO E TRANSPORTADOR HELICOIDAL PARA RESÍDUOS MTK / MLL 800 / 900 / 1000 R\$ 965.398,83 300045 - MOLDUREIRA AUTOMÁTICA KOCH / SBD-45-A R\$ 846.768,36 300081 / BOR-14 - COLADEIRA DE BORDA BIESSE / STREAM SB2 10.5 R\$ 604.281,71 300044 / MOL-30 - MOLDUREIRA MANUAL KOCH / FLEX-45 R\$ 582.153,25 300077 / FUR-51 - FURADEIRA MULTIPLA BIESSE / TECHNO KFD R\$ 522.277,97 301896 / FUR-57 - CENTRO DE USINAGEM CNC BIESSE / SKIPPER 100 R\$ 484.755,64 300061 / PUV-64 - LINHA DE PINTURA COM 1 ALIMENTADOR, 6 TRACIONADORES, 2 APLICADORES DE MASSA, 5 TÚNEIS DE SECAGEM UV, 4 APLICADORES DE ROLO E 2 IMPRESSORAS INDIRETAS - 2 CRIPPA R\$ 478.904,20 A relação completa e individualizada dos bens móveis, com identificação patrimonial, placa, descrição, marca, modelo, série, ano, idade, vida útil, estado, valores e fotografias quando existentes, integra os laudos patrimoniais anexos e é parte inseparável deste edital. 2.3 Estoques Matérias-primas, produtos em elaboração e produtos acabados elegíveis, em condição de emprego ou comercialização. A posição de 31/05/2026 foi avaliada em R\$ 6.581.375,62. Itens obsoletos, avariados ou sem giro não integram essa parcela. Na data da transferência será apurada a posição efetiva, com ajuste do preço para mais ou para menos na exata medida da diferença, conforme os critérios técnicos e a decisão judicial. Caso a proposta efetuada seja abaixo do valor de avaliação, não será abatido o valor dos itens já consumidos do estoque, ficando ao futuro arrematante analisar o saldo de estoque. 2.4 Operação, canal de vendas, marca e outros direitos ● Operação fabril de móveis com predominância de madeira, CNAE 31.01-2-00, organizada e em funcionamento, descrita no laudo econômico como operando em turno único. ● Estrutura de venda direta ao consumidor por plataformas de comércio eletrônico, inclusive posição comercial, reputação e histórico, na extensão jurídica e contratualmente transferível e conforme vier a ser autorizado pelo Juízo e pelos operadores das plataformas. ● Marca comercial utilizada nos produtos, em domínio amplo, condicionada à verificação de titularidade e situação perante o INPI antes da publicação. ● Posição de locador na relação locatícia referente a parte da área construída, conforme instrumento contratual e condições que deverão ser disponibilizados aos interessados. ● Organização produtiva, processos, catálogo, conhecimento operacional e demais elementos incorpóreos integrantes do perímetro e juridicamente transferíveis. Não integram o edital, salvo determinação judicial expressa em sentido diverso: contas de clientes, adiantamentos de clientes, contas a pagar, fornecedores e obrigações trabalhistas anteriores à alienação. A transferência das contas de plataforma não é automaticamente assegurada pela alienação judicial e depende das regras dos respectivos operadores e da estrutura jurídica aprovada pelo Juízo. 2.5 Descrição da parte com locação Área locada: parcela de aproximadamente 5.248,80 m² da área construída do complexo industrial, aparentemente correspondente ao Prédio Capoani e Antigo Administrativo, matrícula nº 47.151, atualmente ocupada por empresa integrante do mesmo grupo econômico, não sujeita à falência e estranha à massa consolidada. A receita de locação contabilizada no exercício de 2025 foi de R\$ 1.587.491,00, equivalente a aproximadamente R\$ 132.290,92 mensais e R\$ 25,20 por metro quadrado ao mês. O valor foi pactuado entre partes relacionadas e não foi validado como aluguel de mercado. Esse recebível não constitui uma garantia de locação, mas sim um referencial.

AValiação: R\$ 83.303.099,00

Observações: 3 - Valores de referência - Referência - Valor Avaliação econômica da UPI em continuidade operacional - estimativa central (Base Global) R\$ 83.303.099,00 Avaliação econômica da UPI em continuidade operacional - limite superior (Base US) R\$ 97.568.262,00 Avaliação patrimonial de imóveis e bens móveis, sem estoques R\$ 110.213.509,01 Estoques em 31/05/2026, sujeitos a ajuste R\$ 6.581.375,62 Base de referência dos ativos para o limiar econômico R\$ 116.794.885,00 Limiar de inversão indicado no laudo econômico 71,32% da base de referência VALOR DE AVALIAÇÃO BASE UTILIZADO R\$ 83.303.099,00 Preço sugestão de proposta: R\$41.652.000,00.