

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 02/10/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Daniel Cereser Renz	CPF/CNPJ 005.826.150-89	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Cerro da Ceriema	Número s/nº	Complemento		
Bairro Puitã	Município Maçambará	UF RS	CEP 97645000	
Tipo do imóvel Terreno - Gleba	Matrícula 15.060	Núm. Registro de Imóveis CRI de Itaqui - RS		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 850.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 591.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Outro - Imóvel Rural	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - Imóvel Rural
09 - Fechamento das Paredes Outro - Imóvel Rural	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Imóvel Rural
17 - Esquadrias Outro - Imóvel Rural	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Imóvel Rural	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Outros - Imóvel Rural	02 - Infraestrutura Urbana Energia Elétrica
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Córregos/Rios
05 - Serviços Públicos e Comunitários Outro - Imóvel Rural	06 - Localização Imóvel Rural
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Industrial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Declive (< 10%)	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 11,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não
03 - Observações Trata-se de imóvel rural, portanto não possui IPTU.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Não
13 - Observações Trata-se de propriedade rural.	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Não	18 - Observações Ativo Passivo Ambiental
19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Responsável Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Daniel Cereser Renz
03 - Contato Telefônico Acompanhante 11-11111-1111	

04 - Observações Finais

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observadas na região, sem a utilização de instrumentos de medição, e constam nos itens abaixo. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas dos documentos disponibilizados e já citados neste laudo.

Na matrícula, não consta o georreferenciamento, sendo que a localização foi verificada através do CAR, no entanto inclui outras matrículas. Se faz necessário levantamento georreferenciado para uma precisão maior na avaliação. Não foi possível realizar uma vistoria interna; portanto, as informações contidas neste laudo referem-se apenas a observações externas do imóvel e baseadas em laudo passado apresentado pelo contratante.

De acordo com o Cadastro Ambiental Rural (CAR), a propriedade apresenta um passivo ambiental de 10,213 hectares, correspondente a 20% da área total de 51,0652 hectares - percentual mínimo exigido pela legislação vigente. Para fins deste laudo, essa área foi devidamente considerada como passivo, sendo calculada e excluída da base de avaliação do imóvel.

Não foi possível realizar uma vistoria interna; portanto, as informações contidas neste laudo referem-se apenas a observações externas do imóvel e baseadas em laudo passado apresentado pelo contratante.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 2.650.000,00
	Endereço Zona Rural, s/n , Região Rural	
	Tipo de Imóvel Terreno - Gleba	Valor R\$ 2.650.000,00
	Área do terreno 50,80	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	Contato Vertal Imóveis	Telefone Contato (55) 96220277
		Nome Corretora Vertal Imóveis
AMOSTRA 2		R\$ 416.000,00
	Endereço Próximo da BR 472 - 1º Distrito, s/n , Região Rural	
	Tipo de Imóvel Terreno - Gleba	Valor R\$ 416.000,00
	Área do terreno 3,70	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	Contato Hamilton	Telefone Contato (53) 97019465
AMOSTRA 3		R\$ 6.000.000,00
	Endereço Zona Rural, s/n , Região Rural	
	Tipo de Imóvel Terreno - Gleba	Valor R\$ 6.000.000,00
	Área do terreno 70,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	Contato Vertal Imóveis	Telefone Contato (55) 96220277
		Nome Corretora Vertal Imóveis
AMOSTRA 4		R\$ 10.400.000,00
	Endereço Zona Rural, s/n , Região Rural	
	Tipo de Imóvel Terreno - Gleba	Valor R\$ 10.400.000,00
	Área do terreno 260,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	Contato Vertal Imóveis	Telefone Contato (55) 96220277
		Nome Corretora Vertal Imóveis
AMOSTRA 5		R\$ 8.500.000,00
	Endereço Zona Rural, s/n , Região Rural	
	Tipo de Imóvel Terreno - Gleba	Valor R\$ 8.500.000,00
	Área do terreno 186,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano	
	Contato Saul Souza	Telefone Contato (55) 99780737

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	I

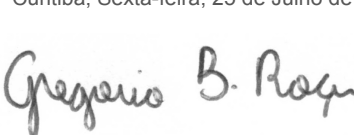
QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 850.000,00
Fator de liquidez	0,6950
Valor de venda forçada	R\$ 591.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 850.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 25 de Julho de 2025

Gregorio Berto Roça
PR-85473/D

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Banco Santander

PROPRIETÁRIO: Daniel Cereser Renz

Nº CONTROLE INTERNO: TAH1886

OBJETIVO: Renegociação DNRJ - Imóveis Rurais

VISTORIA: 8 de outubro de 2024

MATRÍCULA: 15.060

LOCAL: Puitã

CIDADE: Maçambará

ESTADO: RS

COORDENADAS: -29.095436, -55.323341

TIPO: Imóvel Rural

ÁREA DE TERRENO: 11,00 ha - 4,55 alq - 110.000,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00 m²

OUTUBRO / 24

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos), Parte 3 (Imóveis Rurais) e baseia-se:

- Em informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 08/10/24.
- Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:
 - 1) Matrícula;
 - 2) Demonstrativo CAR;

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas. A Valory garante não ter controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões relacionadas a investimentos no imóvel, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, lucros e despesas projetadas serão efetivamente realizados.

Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte de órgão municipais, estaduais ou federais. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram fornecidas para nós pelo contratante, não fazendo parte do escopo deste laudo a realização de uma validação de tais informações. Desta maneira, ao adotá-las como base, a Valory presume sua veracidade e exequibilidade, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe ao contratante a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

Acesso:	O imóvel está localizado a 71,91 km de Maçambará do Sul e a 44,12 km de Santiago.					
Local:	Puitã	Cidade:	Maçambará	UF:	RS	GPS: -29.095436, -55.323341

2.1 - Características da Microrregião

Uso Predominante

☐ Rancho
 ☐ Sítio
 ☐ Chácara
 ☒ Fazenda
 ☐ Residencial
 ☐ Comercial
 ☐ Industrial

Exploração Comercial

☒ Agricultura
 ☐ Avicultura
 ☐ Equinocultura
 ☐ Ovinocultura
 ☒ Pecuária
 ☐ Piscicultura
 ☒ Reflorestamento

Infraestrutura

☐ Água
 ☐ Esgoto Sanitário
 ☒ Energia
 ☐ Iluminação Pública
 ☐ Fossa
 ☐ Asfalto
 ☐ Esgoto Pluvial
 ☐ Telefone
 ☐ Poço
 ☐ Gás Canalizado

Restritivos

☐ Favela
 ☐ Córrego / Rio
 ☐ Risco Ambiental
 ☐ Sujeito a Enchentes
 ☐ Invasão

Serviços Públicos e Comunitários no Entorno

☐ Rede Bancária
 ☐ Aeroporto
 ☐ Shopping Center
 ☐ Escola
 ☐ Lazer
 ☐ Parque
 ☐ Segurança
 ☐ Ônibus
 ☐ Centro Comercial
 ☐ Coleta de Lixo

2.2 - Hidrografia

Conforme consulta ao Geo Paraná o imóvel possui a seguinte hidrografia no seu entorno:



3. CARACTERIZAÇÃO DO SOLO

Conforme consulta ao Mapas de Cartografia do IBGE, o imóvel está localizado em região composta por Latossolos, solos constituídos por material mineral, apresentando horizonte B latossólico precedido de qualquer tipo de horizonte A dentro de 200 cm da superfície do solo ou dentro de 300 cm se o horizonte A apresenta mais que 150 cm de espessura. Cambissolos, solos constituídos por material mineral com horizonte B incipiente subjacente a qualquer tipo de horizonte superficial (exceto hístico com 40 cm ou mais de espessura) ou horizonte A chernozêmico, quando o B incipiente apresentar argila de atividade alta e saturação por bases alta.



4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA RURAL

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observadas na região, sem a utilização de instrumentos de medição, e constam nos itens abaixo. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas dos documentos disponibilizados e já citados neste laudo.

Na matrícula, não consta o georreferenciamento, sendo que a localização foi verificada através do CAR, no entanto inclui outras matrículas. Se faz necessário levantamento georreferenciado para uma precisão maior na avaliação. Não foi possível realizar uma vistoria interna; portanto, as informações contidas neste laudo referem-se apenas a observações externas do imóvel e baseadas em laudo passado apresentado pelo contratante.

De acordo com o Cadastro Ambiental Rural (CAR), a propriedade apresenta um passivo ambiental de 10,213 hectares, correspondente a 20% da área total de 51,0652 hectares — percentual mínimo exigido pela legislação vigente. Para fins deste laudo, essa área foi devidamente considerada como passivo, sendo calculada e excluída da base de avaliação do imóvel.

4.1 - Caracterização dos Aspectos Físicos da Terra Nua

Matrícula	Área de Terra Nua				
	Alqueires (alq.)	Hectares (ha)	Metros Quadrados (m²)	Reserva Legal Averbada (ha)	APP / Restrições Averbadas (ha)
15.060	4,55	11,00	110.000,00	-	-
TOTAL	4,55	11,00	110.000,00	0,00	0,00

Classificação da Área em Hectares (ha)									
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total
Área	0,00	11,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,00

Formato

- ☐ Regular
- ☒ Irregular

Acesso

- ☐ Ótimo
- ☒ Muito Bom
- ☐ Bom
- ☐ Desfavorável
- ☐ Má
- ☐ Péssimo

Topografia

- ☐ Plano
- ☒ Suave Ondulado
- ☐ Moderadamente Ondulado
- ☐ Ondulado
- ☐ Forte Ondulado
- ☐ Montanhoso
- ☐ Escarpado

Erosão em Sulcos

- ☒ Sulcos Ocasionais
- ☐ Sulcos Frequentes
- ☐ Sulcos Muito Frequentes
- ☐ Sulcos Rasos
- ☐ Sulcos Médios
- ☐ Sulcos Profundos
- ☐ Sulcos Muito Profundos

Pedregosidade

- ☒ Sem Pedras
- ☐ Ligeiramente Pedregoso
- ☐ Moderadamente Pedregoso
- ☐ Muito Pedregoso
- ☐ Extremamente Pedregoso

Superfície

- ☒ Seco
- ☐ Inundável
- ☐ Brejoso ou Pantanoso
- ☐ Alagadiço

Riscos de Inundação

- ☒ Ocasional
- ☐ Frequente
- ☐ Muito Frequente

4.2 - Caracterização das Edificações e Benfeitorias

Na matrícula não consta averbação de edificações, no local não foram identificadas benfeitorias.

4.3 - Culturas Existentes

A área é explorada como lavoura de cereais.

5. AVALIAÇÃO

5.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 3 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, além da Parte 2 da NBR 14653 que possui diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

5.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a idade das edificações do avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento através de Homogeneização e Saneamento dos Dados Amostrais" para avaliação da terra nua, o qual consiste em na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.3 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

5.4 - Tratamento dos Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização, divulgados em norma, revistas e artigos científicos:

Nota Agronômica (Solos x Situação)

Para o cálculo da Nota Agronômica utiliza-se o somatório do produto entre o percentual de cada classe de capacidade de uso das terras existente no imóvel rural pelo seu correspondente índice de correção da situação.

De acordo com os parâmetros do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, e tabela desenvolvida pelo engenheiro agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (Kozma, 1984), se elaborou uma tabela com o valor relativo de cada classe:

Classe	Critério	Escala de Valor
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura.	100%
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	95%
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura.	75%
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos.	55%
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	50%
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40%
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30%
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20%

Situação, ou localização (no sentido de qualidade de acesso e proximidade dos mercados consumidores), é um dos itens que exerce influência significativa no valor da terra nua, onde, conforme Engº Octávio Teixeira Mendes Sobrinho, "a ordenação de seis categorias de situações da propriedade rústica, com base, sobretudo, nas classes de estradas", concluindo, que o item a ser observado com maior cuidado é a classe das estradas ou, tipo de estrada, vindo em menor importância a distância e a praticidade.

Situação	Tipo de Estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito boa	Primeira Classe Não Asfaltada	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões de Passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições Satisfatórias	80%
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação Chuvosa	75%
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem Pontes	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios mesmo na seca	70%

Fator Recursos Hídricos

Procura corrigir a discrepância dos valores através de índices comparativos que tornam homogêneos os elementos quanto à riqueza de sua rede hidrográfica, levando em conta a quantidade, a qualidade e a distribuição de águas superficiais pelas propriedades (DESLANDES).

Tipo	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	Recursos naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,30 e 1,50, quando relacionados "a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos".
Bom	Recursos naturais: margem de rio secundário, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Normal	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Regular	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos não contribuem para melhorar as condições.
Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

Fator Correção de Área

Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%.

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

Fator Fonte

Visando corrigir uma elasticidade natural do mercado imobiliário, existente entre oferta e transação, adotamos um valor unitário abaixo da média uma vez que todas as amostras utilizadas no modelo que eram ofertas.

5.5 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado na região, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

5.6 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como Grau de Fundamentação: I e Grau de Precisão: III quanto à estimativa do valor da terra nua, conforme as exigências definidas na NBR 14653-3.

5.7 - Valores Encontrados

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Identificação	Valor de Mercado	Valor de Venda Forçada
Terra Nua	R\$ 890.000,00	R\$ 630.000,00
Edificações e Benfeitorias	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Cultura	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Passivo	-R\$ 40.000,00	-R\$ 40.000,00
Total	R\$ 850.000,00	R\$ 590.000,00

Matrícula	Área (ha)	Valor de Mercado	Valor de Venda Forçada
15.060	11,00	R\$ 850.000,00	R\$ 590.000,00
Total	11,00	R\$ 850.000,00	R\$ 590.000,00

6. ENCERRAMENTO

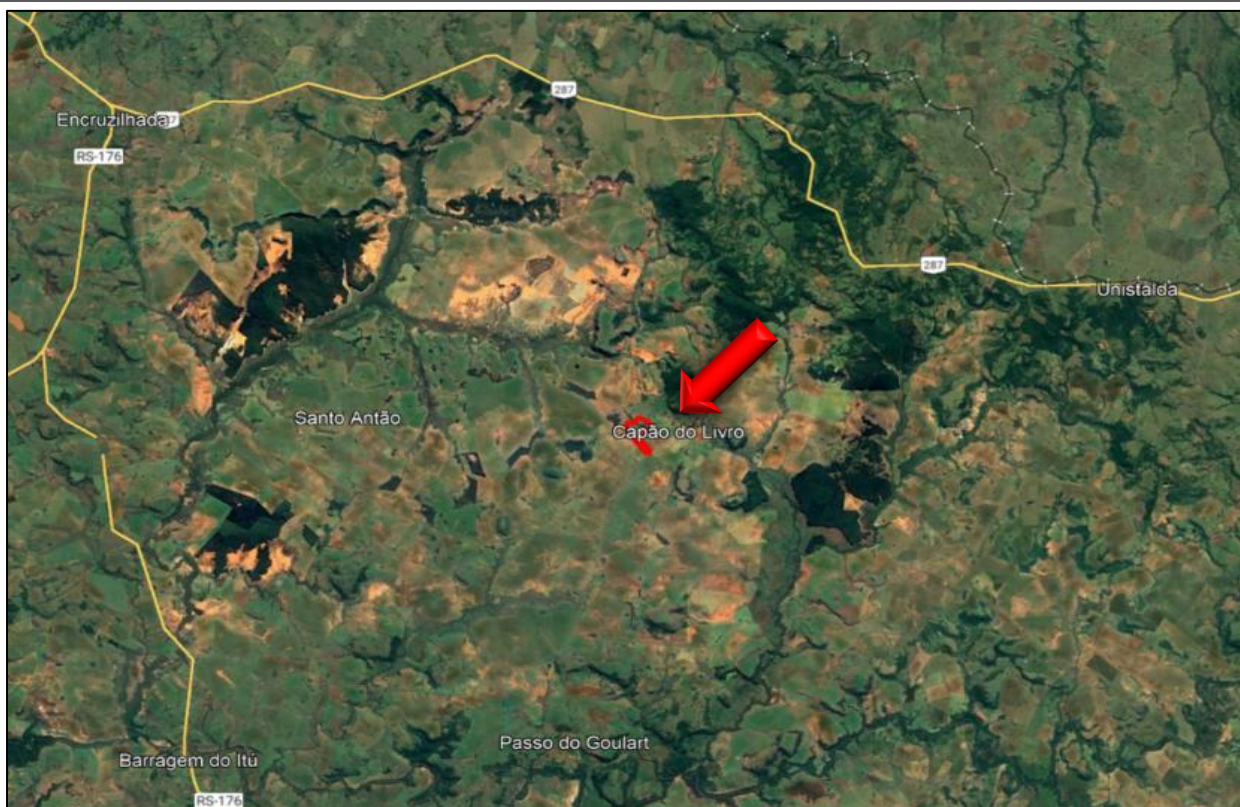
É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78.196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba - PR, 08/outubro/24

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Croqui de Localização - Macrorregião



Croqui de Localização - Microrregião - CAR

ANEXO I - CROQUI DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Acesso



Acesso



Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 1							
Localização: Zona Rural				Cidade: São Borja		UF: RS	
Fonte: Vertal Imóveis - (55) 99622-0277							
Acesso: Boa				Recursos Hídricos: Normal			
Área (ha): 50,80		Área (Alq.): 20,99		Área (m²): 508.000,00			
Classificação do Solo por hectare							
Classe I:	-	Classe II:	48,00	Classe III:	-	Classe IV:	-
Classe V:	-	Classe VI:	-	Classe VII:	-	Classe VIII:	2,80
Valores							
Valor: R\$ 2.650.000,00		Benfeitorias: R\$ 0,00		Terra Nua: R\$ 2.650.000,00			
Valor/ha: R\$ 52.165,35/ha		Valor/Alq. R\$ 126.240,16/alq		Situação: Oferta		Data: out-24	
Observações:	Área formada por lavoura e mata nativa.						

Elemento Comparativo 2							
Localização: Próximo da BR 472 - 1º Distrito				Cidade: Itaqui		UF: RS	
Fonte: Hamilton - (53) 99701-9465							
Acesso: Muito boa				Recursos Hídricos: Normal			
Área (ha): 3,70		Área (Alq.): 1,53		Área (m²): 37.000,00			
Classificação do Solo por hectare							
Classe I:	-	Classe II:	3,70	Classe III:	-	Classe IV:	-
Classe V:	-	Classe VI:	-	Classe VII:	-	Classe VIII:	-
Valores							
Valor: R\$ 416.000,00		Benfeitorias: R\$ 0,00		Terra Nua: R\$ 416.000,00			
Valor/ha: R\$ 112.432,43/ha		Valor/Alq. R\$ 272.086,49/alq		Situação: Oferta		Data: out-24	
Observações:	Área formada por lavoura						

Elemento Comparativo 3							
Localização: Zona Rural				Cidade: São Borja		UF: RS	
Fonte: Vertal Imóveis - (55) 99622-0277							
Acesso: Muito boa				Recursos Hídricos: Normal			
Área (ha): 70,00		Área (Alq.): 28,93		Área (m²): 700.000,00			
Classificação do Solo por hectare							
Classe I:	62,00	Classe II:	-	Classe III:	-	Classe IV:	-
Classe V:	-	Classe VI:	-	Classe VII:	-	Classe VIII:	8,00
Valores							
Valor: R\$ 8.200.000,00		Benfeitorias: R\$ 2.200.000,00		Terra Nua: R\$ 6.000.000,00			
Valor/ha: R\$ 85.714,29/ha		Valor/Alq. R\$ 207.428,57/alq		Situação: Oferta		Data: out-24	
Observações:	Área formada por lavoura e mata nativa, contendo 2 residências, sistema de irrigação						

Elemento Comparativo 4							
Localização: Zona Rural				Cidade: Maçambara		UF: RS	
Fonte: Vertal Imóveis - (55) 99622-0277							
Acesso: Muito boa				Recursos Hídricos: Normal			
Área (ha): 260,00		Área (Alq.): 107,44		Área (m²): 2.600.000,00			
Classificação do Solo por hectare							
Classe I:	-	Classe II:	130,00	Classe III:	-	Classe IV:	-
Classe V:	50,00	Classe VI:	-	Classe VII:	-	Classe VIII:	80,00
Valores							
Valor: R\$ 10.400.000,00		Benfeitorias: R\$ 0,00			Terra Nua: R\$ 10.400.000,00		
Valor/ha: R\$ 40.000,00/ha		Valor/Alq. R\$ 96.800,00/alq			Situação: Oferta		Data: out-24
Observações:	Área formada por lavoura, pasto e mata nativa.						

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 5							
Localização: Zona Rural				Cidade: Maçambara		UF: RS	
Fonte: Saul Souza - (55) 999780737							
Acesso: Muito boa				Recursos Hídricos: Normal			
Área (ha): 186,00		Área (Alq.): 76,86		Área (m²): 1.860.000,00			
Classificação do Solo por hectare							
Classe I:	-	Classe II:	80,00	Classe III:	-	Classe IV:	-
Classe V:	50,00	Classe VI:	-	Classe VII:	-	Classe VIII:	56,00
Valores							
Valor: R\$ 8.500.000,00		Benfeitorias: R\$ 0,00		Terra Nua: R\$ 8.500.000,00			
Valor/ha: R\$ 45.698,92/ha		Valor/Alq. R\$ 110.591,40/alq		Situação: Oferta		Data: out-24	
Observações:	Área formada por lavoura, pasto e mata nativa.						

MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DA TERRA NUA

Id.	Status	Valor da Terra Nua (R\$)	Área (ha)	Valor Unitário (R\$/ha)	Fator Fonte	Área em ha por Classificação do Solo								Acesso	Nota Agrônômico	Fator Nota Agrônômico	Fator Recursos Hídricos	Fator Área	Σ Fator	Valor Unitário Saneado (R\$/ha)
						I (100%)	II (95%)	III (75%)	IV (55%)	V (50%)	VI (40%)	VII (30%)	VIII (20%)							
Aval.	-	-	11,00	-	-	-	11,00	-	-	-	-	-	-	95,00%	0,90	-	-	1,00		-
01	Oferta	2.650.000,00	50,80	52.165,35	0,90	-	48,00	-	-	-	-	-	2,80	90,00%	0,82	1,104	1,000	1,211	1,31	61.706,67
02	Oferta	416.000,00	3,70	112.432,43	0,90	-	3,70	-	-	-	-	-	-	95,00%	0,90	1,000	1,000	0,873	0,87	88.304,99
03	Oferta	6.000.000,00	70,00	85.714,29	0,90	62,00	-	-	-	-	-	-	8,00	95,00%	0,86	1,046	1,000	1,260	1,31	100.738,25
04	Oferta	10.400.000,00	260,00	40.000,00	0,90	-	130,00	-	-	50,00	-	-	80,00	95,00%	0,60	1,502	1,000	1,485	1,99	71.511,16
05	Oferta	8.500.000,00	186,00	45.698,92	0,90	-	80,00	-	-	50,00	-	-	56,00	95,00%	0,57	1,575	1,000	1,424	2,00	82.212,12

Antes do Tratamento	
Elementos:	5
Média:	67.202,20
Desvio Padrão:	30.890,65
Coef. de Variação:	45,97%

Após o Tratamento	
Elementos:	5
Média:	80.894,64
Desvio Padrão:	15.055,28
Coef. de Variação:	18,61%

Saneamento Amostral	
Amostras Consideradas	5
Limite Superior (+30%)	105.163,03
Limite Inferior (-30%)	56.626,25
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	80.894,64
Desvio Padrão	15.055,28
Coef. de Variação:	18,61%
t de Student	1,533
Limite Superior	92.434,51
Limite Inferior	73.365,47
Intervalo de Confiabilidade	23,57%

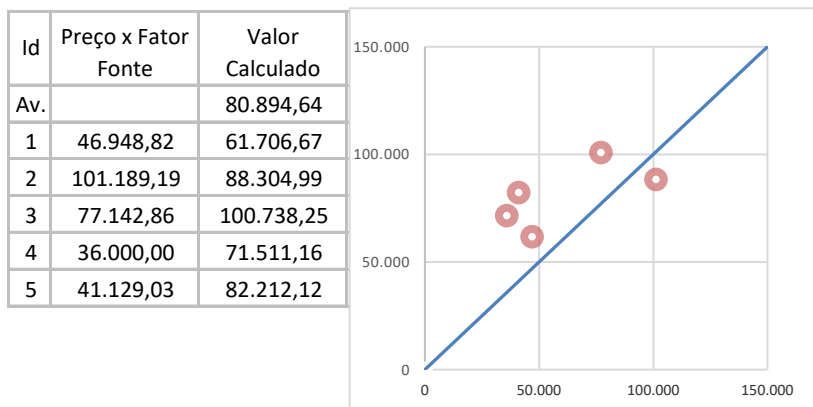
Formação do Valor	
Área total (ha)	11,00
Valor Unitário Adotado (R\$/ha)	80.894,64
Valor de Mercado para Venda (R\$)	889.841,02

Valor Final de Avaliação	
Valor de Mercado para Venda (R\$)	890.000,00
Valor Unitário Arredondado (R\$/ha)	80.909,09

Valor de Mercado para Liquidação (R\$)	630.000,00
Valor Unitário Arredondado (R\$/ha)	57.272,73

Especificação da Avaliação	
Grau de Fundamentação	I
Grau de Precisão	III

Gráfico de Dispersão - Observados x Calculados



FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Fundamentação

De acordo com Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores constante na NBR 14.653-3 - Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais, foi obtido a seguinte pontuação:

Item	Descrição	GRAU		
		III	Condição	Condição
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				
PONTUAÇÃO TOTAL		0	8	1

De acordo com Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores, foi obtido a seguinte pontuação:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Pontuação Total Obtida: 9

Grau de Fundamentação: I

Precisão

De acordo com Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado constante na NBR 14.653-3, a precisão se dá através das seguintes amplitudes:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Grau de Precisão: III

Passivo Ambiental

De acordo com o Cadastro Ambiental Rural (CAR), a propriedade apresenta um passivo ambiental de 10,213 hectares, correspondente a 20% da área total de 51,0652 hectares, percentual mínimo exigido pela legislação ambiental vigente. Para fins deste laudo, essa área foi devidamente considerada como passivo, sendo quantificada e excluída da base de avaliação do imóvel, conforme diretrizes da ABNT NBR 14653-3.

Adicionalmente, com base na Portaria IBAMA nº 118, de 03 de outubro de 2022, que institui o Procedimento Operacional Padrão (POP) para a Estimativa dos Custos de Implantação e Manutenção de Projetos de Recuperação Ambiental nos Biomas Brasileiros, os custos de recomposição devem ser utilizados para compor o valor mínimo de reparação por danos ambientais à vegetação nativa, nos processos administrativos conduzidos pelo Ibama.

Conforme essa norma, os valores mínimos de custo por hectare variam de acordo com o bioma e a técnica de recomposição adotada conforme tabela:

Bioma	Técnica de recomposição	Custo médio (R\$/ha)
Amazônia	Condução da regeneração natural	1.745,75
Amazônia	Semeadura direta	6.010,33
Amazônia	Plantio de mudas	15.170,17
Mata Atlântica	Condução da regeneração natural	1.521,00
Mata Atlântica	Plantio de mudas (sem nucleação)	17.743,17
Mata Atlântica	Plantio de mudas com nucleação	19.382,87
Mata Atlântica	Nucleação (isolada)	24.302,00
Cerrado (florestal)	Condução regeneração natural	2.905,00
Cerrado (savânico)	Condução regeneração natural	1.580,50
Cerrado (florestal)	Semeadura direta	17.948,50
Cerrado (savânico)	Semeadura direta	15.561,00
Cerrado	Plantio total de mudas (florestal)	15.106,00
Cerrado	Plantio total de mudas (savânico)	16.132,50
Caatinga	Condução regeneração natural	1.536,00
Caatinga	Plantio de mudas	20.860,75
Pampa (florestal)	Condução regeneração natural	2.137,50
Pampa (campestre)	Condução regeneração natural	2.090,00
Pampa (campestre)	Semeadura direta	23.008,25
Pampa (florestal)	Semeadura direta	19.394,00
Pampa (florestal)	Plantio de mudas	14.796,50
Pantanal	Condução regeneração natural	981,00
Pantanal	Plantio de mudas	18.347,00
Pantanal	Semeadura direta	29.334,00

Matrícula	Área Total (ha)	Área do Passivo Ambiental (ha)	% Passivo	Valor Unitário Para Recomposição (R\$ / ha)	Valor do Passivo (R\$)
15.060	11,00	2,2	20%	19.394,00	-40.000,00

Determinação da Liquidação Forçada

Despesas Fixas	Taxa	Obs.
ITR	0,02%	ao mês
Manutenção / Administração	0,40%	ao mês
Comissão de Venda	0,25%	ao mês
Total Fixas	0,67%	ao mês

Despesas Financeiras	Taxa	Obs.
Taxa de Aplicação Financeira	14,75%	Selic + 4%
Inflação média ao ano	4,50%	IPCA
Custo Financeiro	9,81%	ao ano
Total Financeira	0,78%	ao mês

Liquidação Forçada	Taxa	Obs.
Despesas Totais	1,45%	ao mês
Prazo de Comercialização	24	meses
Liquidação Forçada	-29,26%	

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta

- ☐ Alto
☐ Médio / alto
☐ Médio
☒ Médio / baixo
☐ Baixo

Nível de Demanda

- ☐ Alto
☐ Médio / alto
☐ Médio
☒ Médio / baixo
☐ Baixo

Absorção

- ☐ Rápida
☐ Normal / Rápida
☐ Normal
☒ Normal / Difícil
☐ Difícil

Desempenho do Mercado Atual

- ☐ Aquecido
☐ Normal / Aquecido
☒ Normal
☐ Normal / Recessivo
☐ Recessivo

Determinação do Valor de Avaliação

Conforme preconiza a NBR-14653-2:2011: "A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:"

$$VI = (VT+CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor da terreno nua;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Assim sendo temos:

Identificação	Valor (R\$)	FC	Valor do Imóvel Arredondado (R\$)
Terra Nua - Passivo	890.000,00	1,00	890.000,00
Edificações e Benfeitorias	0,00	1,00	0,00
Cultura	R\$ 0,00	1,00	0,00
Passivos	-40.000,00	1,00	-40.000,00
Total	R\$ 850.000,00		R\$ 850.000,00

Valor Final de Avaliação

Identificação	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Venda Forçada (R\$)
Terra Nua	890.000,00	630.000,00
Edificações e Benfeitorias	0,00	0,00
Cultura	0,00	0,00
Passivos	-40.000,00	-40.000,00
Total	R\$ 850.000,00	R\$ 590.000,00

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 098210.2.0015060-29

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 3

COMARCA DE ITAQUI

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAQUI

Registrador

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 098210.2.0015060-29



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAQUI

Livro Nº 2 — Registro Geral

fls

001

Matrícula

Itaqui (RS), 28 de setembro de 2009

15.060

matrícula

IMÓVEL. - Uma gleba de campo e matos, situada no lugar denominado Puitã, 4º distrito do município de Maçambara-RS, antigo 4º distrito de Itaqui, lugar denominado Sesmaria do Ibiupitã ou Figueiras, com a área de 11ha, com as seguintes confrontações atuais: pelo Norte, limitando-se com terras pertencentes a Blumenau Benedetti de Mello; pelo Sul, limitando-se com terras pertencentes a Jose Almiro Kipper; pelo Leste, limitando-se com a estrada municipal que vai a Nazaré; pelo Oeste, limitando-se com terras pertencentes a Claudio Neri Tuzinho. Cadastrada no INCRA sob nº 950.114.584.541-8, Denominação do Imóvel: Cerro da Ceriema; Módulo Fiscal nº 20,0; Nº de Módulos Fiscais 2.5500; Fração Mínima de Parcelamento 3,0000, em nome de: Claudio Neri Tuzinho; CPF nº 257.551.290-53; Nacionalidade: Brasileira. - **PROPRIETÁRIOS:** **CLAUDIO NERI TUZINHO**, CPF nº 257.551.290-53, CI nº 9024887722 SSP/RS, agricultor, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **VANI TERESINHA MACEDO TUZINHO**, CPF nº 771.219.700-82, CI nº 4027316944 SSP/RS, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Cachoeirinha-RS. - **REGISTRO ANTERIOR:** R.36 da Matrícula nº 7.529, folhas 06v, datada de 01/10/1998, do Livro 2, deste ofício. - Protocolo nº 81.903, de 28 de setembro de 2009. - Oficial Substituta: *Armando Siqueira Dias*

Emol: R\$10,70

Selo digital: 0332.02.0800021.01893

R- 1- 15.060. - Em 23 de dezembro de 2009. - Protocolo nº 82.657. - **TÍTULO:** Compra e Venda. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 04 de dezembro de 2009, no Livro nº 118 de transmissões, folhas 126, do 2º Tabelionato de Notas de Santiago-RS. - **TRANSMITENTES:** **CLAUDIO NERI TUZINHO**, CPF nº 257.551.290-53, CI nº 9024887722 SSP/RS, agricultor, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **VANI TERESINHA MACEDO TUZINHO**, CPF nº 771.219.700-82, CI nº 4027316944 SSP/RS, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no município de Maçambara-RS. - **ADQUIRENTE:** **PAULO ROGÉRIO BUSNELO DE JESUS**, CPF nº 762.513.490-34, CI nº 6067728681 SSP/RS, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na cidade de Unistalda-RS. - **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. - **VALOR:** R\$63.750,00. - **AVIAÇÃO:** R\$63.750,00. - **CONDIÇÕES:** Não constam. - Dou fé. - Oficial Substituta: *Debora Rocha Dias*

Emol.: R\$311,40

Escriturante Autorizado

Selo digital: 0332.07.0800003.00452

R- 2- 15.060. - Em 02 de agosto de 2021. - Protocolo nº 117.084, folhas 140, do Livro 1-O. - **TÍTULO:** Compra e Venda. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 30 de julho de 2021, no Livro nº 198 de Transmissões, folhas 067 e 068, no 2º Tabelionato de Notas da cidade de Santiago-RS. - **TRANSMITENTE:** **PAULO ROGÉRIO BUSNELO DE JESUS**, CPF nº 762.513.490-34, CI nº 6067728681 SJS/RS, brasileiro, solteiro, maior, agropecuarista, residente e domiciliado no município de Unistalda-RS. - **ADQUIRENTE:** **DANIEL CERESER RENZ**, CPF nº 005.826.150-89, CI nº 1082726595 SJS/RS, agricultor, casado com CASSANDRA GROSS TOZZI RENZ, CPF nº 010.528.350-90, CI nº 8097116175 SSP/RS, agricultora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no município de Augusto Pestana-RS. - **IMÓVEL:** O imóvel objeto do R-1 desta matrícula. - **VALOR:** R\$220.000,00. - **AVIAÇÃO:** R\$220.000,00. - **CONDIÇÕES:** Não constam. - Dou fé. Registrado em 23/08/2021. - Oficial Substituta: *Debora Rocha Dias*

Emol: R\$1.079,00

Reg.0332.C8.0900020.01747(R\$49,50)

Ped.0333.01.2000003.15535(R\$1,50)

R- 3- 15.060. - Em 05 de outubro de 2021. - Protocolo nº 117.549, folhas 157 v, do Livro 1-O. - **TÍTULO:** Alienação Fiduciária, nos termos do artigo 42-B da Lei 10.931. - **FORMA DO TÍTULO:** CÉDULA DE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UZNVH-Y5CYL-JTNJ9-MCZ62

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098210.2.0015060-29

fls 01 v Matrícula
15.060

matrícula

PRODUTO RURAL COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA, nº 117300306939, emitida em 27 de setembro de 2.021. Em garantia de Alienação Fiduciária, o seguinte imóvel: Imóvel objeto do R-2 desta matrícula, a área de 11ha.- **EMITENTE: DANIEL CERESER RENZ**, brasileiro, agropecuarista, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, CPF nº 005.826.150-89, CNH: 02771969300 Detran RS, residente e domiciliado na Est Rondon 3275, Colegio Rondon Interior, em Maçambará/RS.- **INTERVENIENTE GARANTIDOR: CASSANDRA GROSS TOZZI RENZ**, brasileira, agropecuarista, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, CPF nº 105.283.50-90, RG nº 8097116175 SSP RS, residente e domiciliado na Est Rondon 3275, Colegio Rondon Interior, em Maçambará/RS **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP.- **AVALISTAS:** Não consta.- **VALOR:** R\$659.940,00.- **AVALIAÇÃO:** R\$990.000,00.- **VENCIMENTO:** 20 de setembro de 2.022.- **Por força da Lei**, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando a credora fiduciária possuidora indireta e o emitente fiduciante, possuidor direto.- Dou fé.- Registrada em 11/10/2021.

Oficial Substituta:

DEBORA ROCHA DIAS

Emol.: R\$86,60
Reg.0332.04.2000016.04329(R\$3,30)
Ped.0332.01.2000003.20475(R\$1,40)

Av.4 - 15.060.- Em 27 de setembro de 2022. Protocolo nº 119842, folha 42 Lº 1-P.- **"CANCELAMENTO"** CERTIFICO que foi **CANCELADA E EXTINTA** a Alienação Fiduciária descrita no **R.3** desta matrícula. Conforme CANCELAMENTO DE CÉDULA DE PRODUTO RURAL FINANCEIRA, fornecido pelo Credor BANCO SANTANDER S/A, estabelecido na cidade de São Paulo/SP, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Vila Olímpia - CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, datado de 26/09/2022, arquivado neste cartório.- Averbada em Itaqui, 29 de setembro de 2022.- Dou fé.-

EMOLUMENTOS: R\$44,40. Selo Digital: 0332.04.2100013.04003 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Selo Digital: 0332.01.2000003.46699 = R\$1,80. **Total: R\$56,60.**

Oficial Substituto:

MARCIO MARCELO ROCHA DIAS

R.5 - 15.060.- Em 13 de outubro de 2022.- Protocolo nº 119976, às folhas 47 do Livro 1-P.- **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL COM EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA**, datado de 06 de outubro de 2022: Em garantia de Alienação Fiduciária a área de (11ha), imóvel objeto do R-2, desta matrícula.- **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com sede em São Paulo/SP, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Vila Olímpia - CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.- **DEVEDORES FIDUCIANTES: DANIEL CERESER RENZ**, brasileiro, agropecuarista, inscrito no CPF sob nº 166.355.900-72, portador da Carteira Nacional de Habilitação, nº 02771969300, expedida pelo DETRAN/RS, casado na comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CASSANDRA GROSS TOZZI RENZ**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 010.528.350-90, portadora da Carteira de Identidade nº 8097116175, expedida pela SSP/RS, agropecuarista, residentes e domiciliados na Est. Rondon, nº 3275, Colégio Rondon, na cidade de Maçambará/RS.- **VALOR:** R\$663.500,00.- **AVALIAÇÃO:** R\$990.000,00.- **JUROS:** 5,77% a.a., acrescida de 100,00% da variação o Certificado de Depósito Interbancário - CDI.- **VENCIMENTO:** 23/09/2024.- Registrado em Itaqui, 14 de outubro de 2022. Dou fé.- **EMOLUMENTOS:** R\$98,00. Selo Digital: 0332.04.2100013.04342 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Selo Digital: 0332.01.2000007.00567 = R\$1,80. **Total: R\$110,20.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UZNVH-Y5CYL-JTNJ9-MCZ62>

Continua na Próxima Página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 098210.2.0015060-29

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIOOFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ITAQUI/RS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7

002
MATRÍCULA

1de

outubro

de

2022

15.060

Oficial Substituto:

JOÃO PEDRO DIAS BONETTI

Debora Rocha Dias
Oficial Substituta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UZNVH-Y5CYL-JTNJ9-MCZ62>

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Itaqui-RS, 13 de agosto de 2024, às 15:35:10.

Total: R\$72,70

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$42,70 (0332.04.2400005.02258 = R\$4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0332.03.2000004.28726 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0332.01.2400007.03783 = R\$2,00)

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

098210 53 2024 00011661 40

ARLINDO SIQUEIRA DIAS - Oficial Registrador



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: RS-4311718-587A4F3227AF4BCFA099B090368429C2	Data da Inscrição: 07/06/2016	Data da Última Retificação: 21/09/2021
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 51.0652 ha		Módulos Fiscais: 2.5533
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 29°05'42,76" S	Longitude: 55°19'25,13" O
Município: Maçambará		Unidade da Federação: RS
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	3.1610882030889393
Área Rural Consolidada	47.90415416912064
Área de Servidão Administrativa	0.0



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: RS-4311718-587A4F3227AF4BCFA099B090368429C2	Data da Inscrição: 07/06/2016	Data da Última Retificação: 21/09/2021
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0.0

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Proposta	0.0
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0.0
APP em Área Rural Consolidada	0.0
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0.0

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0.38160344771492744



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: RS-4311718-587A4F3227AF4BCFA099B090368429C2	Data da Inscrição: 07/06/2016	Data da Última Retificação: 21/09/2021
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-10.213
Área de Reserva Legal a recompor	0.0
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0.0
Área de Uso Restrito a recompor	0.0

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 16/09/24 09:58