Valide aqui
este documento

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada
Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

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

CNM: 097519.2.0029416-35

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 12 de Março de 2013

FLS	MATRÍCULA
1	29.416

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com a área superficial de sessenta e cinco mil e quarenta e cinco metros quadrados (65.045,00m²), situado no lugar denominado "Moreira", zona rural deste Município deste município, com as seguintes confrontações e dimensões: frente ao Leste, na extensão de oitenta metros (80,00m), em uma linha curva, confrontando com o Arroio Moreira, que separa terras de Nelso Cavallin, onde forma um ângulo interno de 68°, seguindo no sentido Leste-Oeste, pelo lado Norte, confrontando com imóvel de Armando Rodrigues, na extensão de novecentos e trinta metros (930,00m), onde forma ângulo interno de 87°; fundos a Oeste, segue no sentido Norte-Sul, confrontando com imóvel do Instituto Santíssima Trindade, na extensão de setenta e dois metros e cinquenta centímetros (72,50m), formando ângulo interno de 93°, seguindo no sentido Oeste-Leste, pelo lado Sul, confrontando com imóvel do Instituto Santíssima Trindade, na extensão de oitocentos e noventa metros (890,00m), onde forma um ângulo interno de 130°, chegando ao ponto inicial desta descrição.-
O imóvel objeto desta matrícula acha-se devidamente cadastrado no INCRA sob nº 852.040.007.730-7; área total: 5,5000ha; módulo rural (ha): 25,0000; nº de módulos rurais: 0,22; módulo fiscal (ha): 18,0000; nº de módulos fiscais: 0,3000; fração mínima de parcelamento: 3,0000ha; e, acha-se inscrito na Secretaria da Receita Federal - NIRF sob nº 1.732.076-3.-
PROPRIETÁRIO: SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DO CALÇADO E VESTUÁRIO DE GRAMADO, CANELA E SÃO FRANCISCO DE PAULA, inscrito no CNPJ sob nº 90.934.779/0001-05, com sede na Rua Ernesto Volk, nº 47, nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 4.939, R.5/4.939, AV.6/4.939, fls. 01/2v, do Livro 02-RG, Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado.-
Esta matrícula foi aberta, mediante requerimento do proprietário, de Retificação de Área e Inserção de Medidas, datado de 04 de fevereiro de 2.013, em cumprimento ao art. 213, § 5º da Lei nº 6.015/73, com atualização pela Lei nº 10.931/04.-
PROTOCOLO: 52.112, de 07/03/2013.-
O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ .E: R$ 13,20.- LL.
Natanael Valzenir Menezes

Selo: 0250.03.0900004.21680 R$ 0,55
Selo: 0250.01.1100003.61149 R$ 0,30

AV.1-29.416, de 12 de Março de 2013.
EDIFICAÇÃO
CERTIFICO QUE, sobre o imóvel objeto desta matrícula, encontram-se edificados uma casa e um paiol de madeira, conforme consta da matrícula 4.939, fls.01, do Livro 02-RG, deste Ofício. Dou fé.-
PROTOCOLO: Nº 52.112 de 07/03/2013.
O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ .E: R$ 23,60.- LL.
Natanael Valzenir Menezes

Selo: 0250.03.0900004.21681 R$ 0,55
Selo: 0250.01.1100003.61150 R$ 0,30

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P24DV-8Q9GW-APJ6T-UMG4N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0029416-35

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 12 de Março de 2013

FLS 1v | MATRÍCULA 29.416

AV.2-29.416, de 12 de Março de 2013.
RESERVA LEGAL.-
CERTIFICO QUE, mediante requerimento datado de 04 de fevereiro de 2013, assinado por Nelson Gross, Presidente do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias do Calçado e Vestuário de Gramado e Canela, averbamos o seguinte: A existência da Reserva Legal, no imóvel objeto desta matrícula, conforme segue:UMA FRAÇÃO DE TERRAS localizada no lado Oeste, fundos do imóvel, com a área superficial de treze mil e nove metros quadrados (13.009,00m²), assim caracterizada: iniciando sua descrição pelos fundos, onde mede setenta e dois metros e cinquenta centímetros (72,50m) no lado Oeste, formando ângulo interno de 93º, segue no sentido Oeste-Leste, lado Sul, na extensão de cento e setenta e oito metros (178,00m), onde forma um ângulo interno de 90º e segue no sentido Sul-Norte, pelo lado Leste, na extensão de setenta e um metros e noventa e sete centímetros (71,97 m), formando ângulo interno de 90º, seguindo no sentido Leste-Oeste, pelo lado Norte na extensão de cento e oitenta e dois metros e trinta centímetros (182,30m) até encontrar o ponto inicial desta descrição onde forma um ângulo interno de 87º. Dou fé.-
PROTOCOLO: Nº 52.112 de 07/03/2013.-
O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ E: R$ 52,20.- LL.
Natanael Valzenir Menezes

Selo: 0250.04.0900001.04943 R$ 0,70
Selo: 0250.01.1100003.61151 R$ 0,30

R.3-29.416, de 12 de abril de 2016.
TÍTULO: Compra e Venda.-
TRANSMITENTE: SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDUSTRIAS DO VESTUÁRIO DE GRAMADO, CANELA E SÃO FRANCISCO DE PAULA, já qualificado na matrícula.-
ADQUIRENTES: ALTANISIO FERREIRA DE LIMA, inscrito no CPF sob número 183.089.370-04, portador do RG sob número 9007276703-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ENIR MARIA PEREIRA DIAS DE LIMA, inscrita no CPF sob número 205.522.890-00, portadora do RG sob número 5044638111-SSP/RS, ambos brasileiros, comerciantes sócios, residentes e domiciliados na Rua Getúlio Vargas, nº 559, nesta cidade; e ANELISE DA SILVA, brasileira, solteira, maior, comerciante sócia, inscrita no CPF sob número 596.056.690-72, portadora do RG sob número 8048088011-SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Ceará, nº 401, nesta cidade.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 308, às fls. 066, sob nº 35.909/025, aos 11 de fevereiro de 2016.-
IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.-
VALOR: R$360.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R$360.000,00.-
OBSERVAÇÃO: Os outorgados compradores recebem em partes iguais.-
Emitida a D.O.I.-
PROTOCOLO: 60576 de 31/03/2016.-
EMOLUMENTOS: R$1.656,80. Selo: 0250.00.1300001.90217 - R$16,80.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P24DV-8Q9GW-APJ6T-UMG4N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0029416-35

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS 2 | MATRÍCULA 29.416

Gramado, 12 de abril de 2016

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. CBM
Natanael Valzenir Menezes

R.4-29.416, de 26 de julho de 2017.
TÍTULO: Compra e Venda.-
TRANSMITENTE: **ANELISE DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, comerciante sócia, inscrita no CPF sob número 596.056.690-72, que mantém união estável com ALEXANDRE VOLKMANN SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF sob número 914.469.370-20, ambos residentes e domiciliados na Rua Ceará, nº 401, Bairro Dutra, nesta cidade.-
ADQUIRENTE: **ALTANISIO FERREIRA DE LIMA** casado com **ENIR MARIA PEREIRA DIAS DE LIMA**, já qualificados no R.3.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 321 de Transmissões, às fls. 094, sob nº 37.024/045, aos 21 de junho de 2017.-
IMÓVEL: A fração ideal de 50%, equivalente à área de 32.522,50m² do imóvel objeto desta matrícula.-
VALOR: R$180.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R$195.135,00.-
Emitida a D.O.I.-
PROTOCOLO: 63570 de 04/07/2017.-
EMOLUMENTOS: R$925,60. Selo: 0250.00.1600002.30959 - R$49,50.-
O(A) REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. BB
Natanael Valzenir Menezes

R.5-29.416, de 11 de dezembro de 2018.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-
EMITENTE: **CHOCOLATE GRAMADENSE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.963.389/0001-21, com sede na Rua Prefeiro Waldemar Frederico Weber, nº 365, Bairro Floresta, nesta cidade.-
CREDORA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB ECOCREDI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.565.109/0001-92, com sede na Rua Germano Volkart, nº 57, Bairro Centro, na cidade de Três Coroas/RS.-
AVALISTAS: **ALTANISIO FERREIRA DE LIMA**, brasileiro, diretor geral de empresa e organizações, inscrito no CPF sob número 183.089.370-04, e sua esposa **ENIR MARIA PEREIRA DIAS DE LIMA**, brasileira, administradora, inscrita no CPF sob número 205.522.890-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Getulio Vargas, nº 453, Bairro Piratini, nesta cidade; e **EZEQUIEL DIAS DE LIMA**, brasileiro, diretor de empresas e organizações, inscrito no CPF sob número 810.037.570-49, e sua esposa **DANUBIA COLOMBO DE LIMA**, brasileira, gerente administrativo, inscrita no CPF sob número 999.561.010-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ladeira das Azaleas, nº 204, Bairro Planalto, nesta cidade.-
INTERVENIENTES GARANTIDORES: **ALTANISIO FERREIRA DE LIMA**, e sua esposa **ENIR MARIA PEREIRA DIAS DE LIMA**, já qualificados acima.-
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 155805, datada de 06 de dezembro de 2018.-
VALOR DA DÍVIDA: R$895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais).-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P24DV-8Q9GW-APJ6T-UMG4N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0029416-35

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS 2v | MATRÍCULA 29.416

Gramado, 11 de dezembro de 2018

VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R$895.452,48 (oitocentos e noventa e cinco mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos).-
VENCIMENTO: 15 de outubro de 2021.-
CONDIÇÕES: As constantes da referida Cédula.-
GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o Devedor aliena ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.-
PROTOCOLO: 66867 de 06/12/2018.-
EMOLUMENTOS: R$3.404,00. Selo: 0250.00.1600002.73324 - R$61,40.-
A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. CBM
Patrícia da Rocha Gonçalves

AV.6-29.416, de 28 de junho de 2019.
ADITIVO.-
CERTIFICO QUE, mediante Termo de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 15580-5, nº controle SISBR 175842, firmado entre CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB ECOCREDI; EMITENTE: CHOCOLATE GRAMADENSE LTDA; AVALISTAS: ALTANISIO FERREIRA DE LIMA, e sua esposa ENIR MARIA PEREIRA DIAS DE LIMA; e EZEQUIEL DIAS DE LIMA, e sua esposa DANUBIA COLOMBO DE LIMA; INTERVENIENTES GARANTIDORES: ALTANISIO FERREIRA DE LIMA, e sua esposa ENIR MARIA PEREIRA DIAS DE LIMA, já qualificados no R.5, datado de 22 de maio de 2019, objeto do R.5, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: Da Renegociação da Dívida: O CREDOR e o EMITENTE têm justos e acordados, neste ato, renegociar a Cédula de Crédito Bancário nº 15580-5, alterando as condições da operação de empréstimo, conforme segue: Saldo devedor total reconhecido e confessado: R$884.574,45 (oitocentos e oitenta e quatro mil e quinhentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos). Número de parcelas 30. Data do vencimento da primeira parcela: 21/06/2019. Data do vencimento da operação: 22/11/2021. Multa contratual por inadiplemento: 1,00%. Juros Moratórios: 5,00% a.m; Encargos Financeiros: Valor Liberado: R$884.574,45 (0,00%). IOF + IOF Adicional: R$6.765,80 (0,00%). Assim ajustados, as partes ratificam o instrumento de crédito ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um todo único e indivisível para todos os direitos. Dou fé.-
PROTOCOLO: 68038 de 04/06/2019.-
EMOLUMENTOS: R$36,10. Selo: 0250.00.1600002.99932 - R$3,30.-
O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. DBR
Natanael Valzenir Menezes

~~AV.7-29.416, de 03 de fevereiro de 2025.~~
SUBSTITUIÇÃO DE CREDORA.-
CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: Que a empresa credora COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB ECOCREDI, constante do R.5 e AV.6, em virtude de incorporação, foi substituída pela

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P24DV-8Q9GW-APJ6T-UMG4N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior ----------

CNM: 097519.2.0029416-35

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 03 de fevereiro de 2025 — FLS 3 — MATRÍCULA 29.416

empresa **COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB MAXICRÉDITO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.825.270/0001-29, com sede na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 2553-N, Bairro Passos dos Fortes, na cidade de Chapecó/SC, tudo conforme requerimento e documentos arquivados neste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLO: 89502 de 29/01/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação sem valor declarado: R$52,00 (0250.00.2400007.15458 = R$4,90) - Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0250.00.2400007.15458 = R$2,00).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Juliano Spohr. LGC
Milena Alice Backes Lino

AV.8-29.416, de 03 de fevereiro de 2025.

QUITAÇÃO.-

CERTIFICO QUE, mediante Instrumento Particular de Autorização de Liberação da Alienação Fiduciária, datado de 07 de janeiro de 2025, expedido pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB MAXICRÉDITO**, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: O CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária, constante do R.5; e do Aditivo, constante da AV.6, no valor de R$895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais), em virtude de sua total liquidação. Dou fé.-

PROTOCOLO: 89502 de 29/01/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação com valor declarado: R$1.868,60 (0250.00.2400007.15459 = R$90,00) - Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0250.00.2400007.15459 = R$2,00).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Juliano Spohr. LGC
Milena Alice Backes Lino

CONTINUA NO VERSO

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Gramado-RS, 06 de fevereiro de 2025
às 10:26:42.

Total: R$78,35 - VDC
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 29.416 - 1 página: R$44,80
(0250.00.2400007.18659 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0250.00.2400007.18659 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0250.00.2400007.18659 = R$2,10)

Maicon Andre de Freitas Foletto
Escrevente Autorizado

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
097519 53 2025 00019688 80

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P24DV-8Q9GW-APJ6T-UMG4N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

ESPÓLIO DE
ALTANÍSIO FEREIRA DE LIMA

(MOREIRA)

CREA RS 9089-D
Rua Coberta, 30 - Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: 54 3422-4686 / E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FLÁVIO ROBERTO TARRAGÔ KOETZ, graduado em 1974 Engenheiro Civil, em Porto Alegre na U.F.R.G.S; com as atribuições legais da Resolução 218/73, em consonância com o Artigo 7º da Lei 5.194/66 e Decreto 23.569/33, Artigos 28 e 29, a NBR 13.752/96 e a I.V.S. – International Valuation Standard Council/2011. Possui registrada a especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho pela FUNDACENTRO, na PUCRS/PA em 1976, com as atribuições legais da Resolução 359/91 do Confea Artigo 4º e Resolução 437/99 Artigo 4º, com Extensão Universitária em Engenharia de Perícias e Avaliações pela UFPr/Curitiba em 1975; IBA/ABRAP/SERGS 1º Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias em Maio/81, Técnico em Transações Imobiliárias desde 1993; Participante em XI Congresso Pan-americano de Avaliações – Anhembi/SP, II Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações na S.E.R.G.S.; Curso Avançado de Engenharia de Avaliações na Universidade Federal de Curitiba/PR; Extensão Universitária em Perícias Judiciais e Ambientais no IBAPE./UFRGS; Avaliação de Bens pelo IBAPE/RS; Avaliação de Impacto Ambiental e Projetos EIA – RIMA pelo CREA-RS/U.F.S.M.; Prática de Engenharia Pericial e Elaboração de Laudos pelo IBAPE/CREA-RS; Novas Normas da ABNT para Avaliação de Bens pelo IBAPE/RS; Avaliação de Bens por Estatística Inferencial pelo IBAPE/CREA-RS; Curso de Avaliação de Imóveis pela Universidade Corporativa do Sindimóveis-RS – UNIMÓVEIS, Curso Intensivo de Perícias na Área de Engenharia e Contábeis – SESCAP/PR, Curso de Inspeção Predial em Edificações pelo IBAPE/RS, está capacitado como **Avaliador Imobiliário Nacional no COFECI com registro sob nº 01093**, credenciado como Avaliador na POUPEX desde Agosto/02, integrando desde 08/12/05 o Quadro de Árbitros da Câmara de Mediação e Arbitragem do CREA/RS, **é Membro Associado do IBAPE-RS sob Inscrição nº 100601**, Integra sob nº 2061-3, o I.B.P. – Instituto Brasileiro de Planejamento, filiado a SOCIEDAD INTERAMERICANA DE PLANIFICACIÓN, Registrado na ANPAJ – Assoc. Nac. Peritos/Avaliadores da Justiça – Matr. 04.01.0001, Ex Professor de Materiais de Construção e Tecnologia de Construção na Escola Técnica Parobé em Porto Alegre, Ex Professor de Física/Matemática/Química em 2º Grau na E.E. Santos Dumont e CNEC, ambas em Gramado. Convidado Palestrante no II EREEC SUL em Florianópolis/SC (6-8 de Set./18), Membro integrante na Associação Sul Riograndense de Engenharia de Segurança do Trabalho – ARES, Avaliador do Quadro do Tribunal de Justiça do RGS e da Justiça Federal, Perito Avaliador inserido no Catálogo da ABRAP – Assoc. Brasileira de Entidades de Engenharia de Avaliações e Perícias, atuando nas Comarcas de Bagé, Balneário Camboriú (SC), Caldas Novas (GO), Canela, Capão da Canoa, Carlos Barbosa, Caxias do Sul, Cruz Alta, Dois Irmãos, Eldorado do Sul, Estância Velha, Farroupilha, Feliz, Garibaldi, Goiânia (GO), **Gramado**, Guaíba, Guarapuava (PR), Horizontina, Ivoti, Igrejinha, Jaguarão, Lavras do Sul, Londrina (PR), Maringá (PR), Nova Petrópolis, Parobé, Piratuba (SC), Porto Alegre, Rio Quente (GO), Rolândia (PR), Santana do Livramento, São Francisco de Paula, São Marcos, Sapiranga, Taquara, Tramandaí, Três Coroas, Torres, em Processos de: *Avaliações Ambientais, de Bens Tangíveis e Intangíveis, Concordatas, Constatações, Demarcatórias, Declaratórias, Demolitórias, Desapropriações, Direito Sucessório, Divisórias, Divórcios, Esbulho, Execuções, Extinções Patrimoniais, Falências, Heranças, Hipotecas, Fundo de Comércio, Gravames, Indenizatórias, Insalubridade, Inspeções, Interdito Proibitório, Inventários, Levantamento e Avaliação de Sinistros, Manutenções de Posses, Nunciação de Obras Novas, Ordinária, Partilhas, Patologias em Construções, Previdenciária, Pensões Alimentícias, Perícias em Acidentes de Trânsito, Periculosidade, Penosidade, Preventivas, Produção Antecipada de Provas, Reavaliações Patrimoniais, Renovatórias, Locatícias, Reintegrações, Responsabilidade Contratual, Reivindicatórias, Separações Litigiosas, Vistorias, Usucapião e outros*, como Perito Nomeado ou Assistente Técnico em Lides Forenses ou Extra Júdice - Registro no CREA-RS 009089-D, no CONFEA sob nº 220173799-1, no MTb sob nº 4198,no CRECI/RS sob nº 13300 e no COFECI sob nº 01093, com endereço profissional à Rua Madre Verônica (Rua Coberta), nº 30 – Sala 405 – Gramado – RS, vem, segundo a Lei Federal nº 5.194/66 – Seção IV Atribuições Profissionais e Coordenação de suas atividades, no Artigo 7º prerrogativas do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo.

... Estudos, Projetos, são Análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, Pareceres, Divulgação Técnica, e...

Alicerçado na NBR 14653/2001, vigente normalizadora a Avaliação de Imóveis, subsidiando-se aos Anais do I – Congresso Brasileiro de Avaliações, e no Seminário de Perícias Judiciais e das Normas Internacionais de Avaliações (IVS – International Valuation Standard Council), todas relacionadas ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, complementado por Ingenieria de Valuación de Anson Marston y R. Agg, suplementado pelo CURSO AVANZADO DE TASACION do Ing. Dante Guerrero, através do I.B.A. / S.E.R.G.S. e a Bibliografia Técnica Inerente como PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES do Eng. Alberto Lélio Moreira.

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

ÍNDICE GERAL DESTE LAUDO AVALIATÓRIO

1. Solicitantes
2. Proprietário
3. Objetos da Avaliação
4. Finalidade da Avaliação
5. Descritiva dos Bens Avaliandos
6. Determinação dos Valores dos Bens Avaliando
7. A Conclusão da Avaliação
8. O ART nº 13701522 (Conforme Lei Federal nº 6496/77)

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

1. **SOLICITANTES:**
Ezequiel Dias de Lima, brasileiro, diretor de empresas e organizações, inscrito no CPF sob nº 810.037.570-49 e sua esposa Danúbia Colombo de Lima, basileira, gerente administrativo, com CPF sob nº 999.561.010-87.

2. **PROPRIETÁRIOS:**
Espólio de Altanísio Ferreira de Lima

3. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**
Imóvel sob nº 29.416 do RI da Comarca de Gramado/RS e respectivas benfeitorias sobre o bem territorial.

4. **FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:**
Determinar o justo valor de mercado para informar no Inventário dos Bens do Espólio inicialmente citado.

5. **DESCRITIVA DOS BENS AVALIANDOS:**
Bens Territoriais: Gleba localizada no lugar denominado Moreira, no pequeno agrupamento urbano, distando da Praça Central de Gramado em 7.800 metros, sendo 5.000 metros em pavimento asfáltico, 1.500 metros em pedra irregular, 200 metros em asfalto municipal e 1.100 metros em estrada de macadame hidráulico, há Rede Elétrica de Alta e Baixa Tensão, água potável por poço artesiano, e segundo a matrícula nº 29.416 assim está descrito:

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com a área superficial de sessenta e cinco mil e quarenta e cinco metros quadrados (65.046,00m²), situado no lugar denominado "Moreira", zona rural deste Município, com as seguintes confrontações e dimensões: ***frente*** *ao Leste, na extensão de oitenta metros (80,00m), em uma linha curva, confrontando com o Arroio Moreira, que separa terras de Nelso Cavallin, onde forma um ângulo interno de 68º, seguindo no sentido Leste-Oeste, pelo lado Norte, confrontando com imóvel de Armando Rodrigues, na extensão de novecentos e trinta metros (930,00m), onde forma ângulo interno de 87º;* ***fundos*** *a Oeste, segue no sentido Norte-Sul, confrontando com imóvel do Instituto Santíssima Trindade, na extensão de setenta e dois metros e cinqüenta centímetros (72,50m), formando ângulo interno de 93º, seguindo no sentido Oeste-Leste, pelo lado Sul, confrontando com imóvel do Instituto Santíssima Trindade, na extensão de oitocentos e noventa metros (890,00m) onde forma um ângulo interno de 130º,chegando ao ponto inicial desta descrição.-*

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

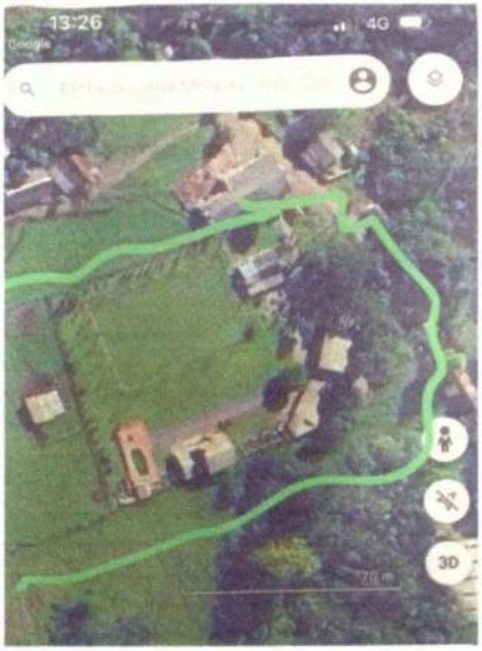
FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

Pela Prefeitura o endereço é Estrada do Moreira, nº 5305:





A topografia apresenta um plano horizontal em 1/3 da área e o restante em ascensão elevada, em mais de 30º em aclive. Na parte frontal assentam-se três prédios de características essencialmente residenciais:



CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

a) **Moradia do Caseiro:** Um Chalé de madeira de 6m x 11m30cm, 67,80m² de área construída, e um abrigo 12,70m² no total de 83,50m², contendo:

|2 dormitórios | 1 banheiro | Sala | Copa e Cozinha Conjugadas | 1 Coberto de Garagem|



Em bom estado físico e de conservação, na idade aparente de trinta anos, com as seguintes características construtivas:

- Fundações em pilaretes de alvenaria, vigamento em madeira maciça
- Assoalhado nas dependências,com exceção de cerâmica no banheiro e no alpendre
- Paredes de madeira polegada matajuntada, externamente, e alvenaria no sanitário, demais internas madeira simples
- Cobertura com chapas amianto onduladas em duas águas
- Forro madeira macho e fêmea
- Esquadrias de madeira simples
- Instalações Hidrossanitárias e Elétricas normais para a qualidade da edificação.

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

b) **Moradia Central:** Um prédio de alvenaria em dois blocos distintos e unificados, o primeiro em dois andares 12,90 x 8,90m em área construída de 2 x 114,81m² abrigando um salão de festas, e acima três dormitórios, uma suíte, um banho social. Em seguimento geminado térreo, contendo cozinha, garagem para dois veículos automotores, um lavabo, uma sala auxiliar, um depósito de lenha, na medida de 7,50 x 22m e, área construída de 165m².

A edificação tem como elementos construtivos:

- Fundações do tipo rasa e contínua, alicerce de pedra sedimentar encimada por viga em concreto armado, contrapiso e laje de entrepiso em concreto armado

- Paredes em alvenaria de tijolos duplos externas, simples internas

- Telhado com estrutura de madeira e telhas de amianto onduladas 8mm

- Sanitários e Lavabos em alvenaria rebocada e azulejada

- Pisos em cerâmica, lajota e alisados

- Esquadrias de madeira de lei

- Pintura interna e externa

- Instalações Hidrossanitárias e Elétricas em qualidade entre normal e alto.

Idade Aparente, com ótima conservação – vinte anos (20 anos).
Área Total 394,52m²





CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA





c) **Moradia Ezequiel e Danúbia:** Um Chalé de madeira, estilo montanhês, dividido em uma parte em dois pisos 8 x 10m, 2 x 80m² = 160m², contendo: Sala | Cozinha | 2 Banheiros | 3 Dormitórios
E, no de um piso térreo 9,80 x 6,50 = 63,70m², abrigando: Garagem | Lavanderia | Cozer.

Uma edificação em madeira de lei, duplada

- Cozinha e banheiros em azulejo e cerâmica de primeira linha
- Cobertura em chapas onduladas de amianto 8mm
- Esquadrias de primeira qualidade
- Instalações Hidrossanitarias e Elétricas em alto padrão

Idade Aparente Cinco anos (5 anos)
Área Total 250m²

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA







d) **<u>Áreas de Lazer</u>** Uma piscina Adulto 60m³ e uma Infantil 10m³, ambas de fiberglass cercadas de placas de rocha metamórfica tipo ardósias ou filitos, um Campo de Futebol Sete, gramado, externo, cercado:

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA



6. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS ACIMA AVALIANDOS:

6.1. **A Gleba** com 65.046,00m² descrita e antes caracterizada tem como ofertas e procuras o hectare em R$ 185.000,00 resultando a cita avaliada em R$ 1.203.332,50 (Hum milhão, duzentos e três mil, trezentos e trinta e dois reais e cinqüenta centavos).

6.2. **A Moradia do Caseiro** com 80m² no *"status quo"* a razão e R$ 350,00/m², resultando em 28.000,00 (Vinte e oito mil reais).

6.3. **A Moradia Central** com 394,53m² no *"status quo"* a razão de R$ 3.500,00/m² = R$ 1.380.820,00 (Hum milhão, trezentos e oitenta mil, oitocentos e vinte reais).

6.4. **A Moradia Ezequiel e Danúbia** com 250,00m² no *"status quo"* a razão de R$ 4.850,00/m² = R$ 1.212.500,00 (Hum milhão, duzentos e doze mil, quinhentos reais).

6.5. **As Áreas de Lazer** no descrito acima, no valor de R$ 368.500,00 (Trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos reais).

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

FLÁVIO KOETZ
ENGENHARIA

7. A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:

Nos termos da NBR 14653-1 Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, avalio os Bens acima descritos e caracterizados junto a Gleba constante na Matrícula nº 29.416 do RI de Gramado/RS com 65.046,00m² ou 6,5046ha pelo Método Comparativo de Dados, e os demais Bens pelo Método do Custo de Reprodução, considerando suas idades aparentes e estado de conservação, totalizando em:

R$ 4.193.152,50 (Quatro milhões, cento e noventa e três mil, cento e cinqüenta e dois reais e cinqüenta centavos).

8. O presente Laudo Técnico consta de 10 (dez) folhas, todas rubricadas e ao final assinado por mim, o qual em atendimento a Lei Federal nº 6.496/77 registra esse trabalho junto ao CREA/RS através da A.R.T. nº 13701522.



Gramado, 20 de Março de 2025

FLÁVIO ROBERTO TARRAGÔ KOETZ
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/RS 9089-D/ M.T. nº 4198 - Nac. 220173799-1
Membro da Câmara de Mediação e Arbitragem do CREA-RS
Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI-RS **13300**
Associado ao IBAPE-RS 100601 / Aval. Imobiliárias Nacional COFECI nº **01093**
Registrado na ANPAJ – Assoc. Nac. Peritos/Avaliadores da Justiça/RGS – Matr. 04.01.0001
Especialista / Auditoria / Avaliações / Perícias de Engenharia(1974-até a presente data)

CREA RS: 9089-D
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS
Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

CREA-RS

ART Número
13701522

Tipo: OBRA OU SERVIÇO **Participação Técnica:** INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO **Motivo:** NORMAL

Contratado

Carteira: RS009089 **Profissional:** FLÁVIO ROBERTO TARRAGO KOETZ **E-mail:** contato@engenhariafk.com.br
RNP: 2201737991 **Título:** Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
Empresa: NENHUMA EMPRESA **Nr.Reg.:**

Contratante

Nome: EZEQUIEL DIAS DE LIMA **E-mail:** ezequiel@chocolategramadense.com.br
Endereço: RUA LADEIRA DAS AZALEAS 204 **Telefone:** (54)99196-3005 **CPF/CNPJ:** 81003757049
Cidade: GRAMADO **Bairro:** PLANALTO **CEP:** 95675152 **UF:** RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: ESPÓLIO DE ALTANÍSIO FERREIRA DE LIMA
Endereço da Obra/Serviço: RURAL Matr. nº 29.416 (MOREIRA) **CPF/CNPJ:**
Cidade: GRAMADO **Bairro:** ÁREA RURAL DE GRAMADO **CEP:** 95679899 **UF:** RS
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES **Vlr Contrato(R$):** 1,00 **Honorários(R$):** 3.036,00
Data Início: 10/03/2025 **Prev.Fim:** 31/03/2025 **Ent.Classe:** IBAPE-RS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	P/DETERMINAR O JUSTO VALOR DE MERCADO P/FINS DE INVENTÁRIO		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 25/03/2025

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima FLÁVIO ROBERTO TARRAGO KOETZ Profissional	De acordo EZEQUIEL DIAS DE LIMA Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

