

Tipo documento: **CAPA PROCESSO**

Evento: **abertura**

**PROCESSO**

**Nº 5000393-72.2023.8.21.0097**

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 100289.2.0025464-30



**Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 100289.2.0025464-30

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 03v  | 25.464    |

R\$ 4,40); Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0223.01.2200003.20161 = R\$ 1,80)  
Flores da Cunha, 07 de agosto de 2023.-

Deisi Simionato Breginski/**ESCREVENTE AUTORIZADA:** *Deisi S. Breginski*

**AV.7-25.464. AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Certifico que sobre o imóvel antes matriculado recai Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES, CNPJ sob nº 90.608.712/0001-80 e como Executado: DORACI LUIS BASSANESI, CPF sob nº 014.131.060-05. Valor da causa R\$158.108,75. Tudo conforme certidão, datada de 25 de julho de 2024, extraída do Processo nº 5001859-67.2024.8.21.0097, da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, ficando arquivado neste Ofício.-

**PROTOCOLO:** nº 91137, Livro nº 1-O, em 25 de julho de 2024.-

Emol. Total: R\$62,90: Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0223.04.2400005.00014 = R\$4,90); Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0223.01.2300003.10120 = R\$2,00)

Flores da Cunha, 22 de agosto de 2024.-

Fausta Baldissera/**REGISTRADORA SUBSTITUTA:** *Fausta Baldissera*

**AV.8-25.464. PENHORA -**

**EXEQUENTE:** COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES, inscrita no CNPJ sob nº 90.608.712/0001-80.-

**EXECUTADAS:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES, inscrita no CPF nº 000.447.510-01; e PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 39.446.652/0001-90.-

**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula.-

**DEPOSITÁRIO:** Foi nomeada depositária a executada.-

**VALOR:** R\$330.370,66, ATUALIZAÇÃO PARA CÁLCULO DE EMOLUMENTOS - R\$330.370,66.-

**CONDIÇÕES:** As constantes do Termo.-

**FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora, datado de 07 de março de 2025, extraído dos Autos do Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS, da Vara Judicial desta Comarca, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Daniel da Silva Luz, Juiz de Direito desta Comarca, e, assinado eletronicamente por Claudia Maria Weissheimer Foza.-

**PROTOCOLO:** nº 93966, Livro nº 1-P, em 23 de maio de 2025.-

Emol. Total: R\$912,30: Averbação com valor declarado: R\$808,60 (0223.09.1500005.03256 = R\$94,70); Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0223.01.2400007.11220 = R\$2,10)

Flores da Cunha, 13 de junho de 2025.-

Deisi Simionato Breginski/**3ª REGISTRADORA SUBSTITUTA:** *Deisi S. Breginski*

Continua a folhas

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADEIRO E DOU FÉ. Flores da Cunha-RS, quarta-feira, 18 de junho de 2025, às 11:22:41.

**Nota de entrega nº 22144 - Emolumentos: R\$ 76,40**

Certidão 6 páginas: R\$ 44,80 (0223.04.2500004.00951 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0223.03.2500007.00965 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0223.01.2400007.11329 = R\$ 2,10)



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  
**100289 53 2025 00008448 23**

- [ ] Daniela Bellaver - Registradora
- [ ] Deisi Simionato Breginski - 3ª Registradora Substituta
- [ ] Andriana Fatima Gavazzoni - Escrevente Autorizada
- [ ] Eduarda Breginski Ganzer - Escrevente Autorizada
- [ ] Lucas Chinato Sá - 4º Registrador Substituto

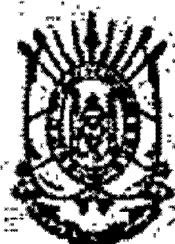
# RECIBO DE EMOLUMENTOS

Número recibo  
Nº 068757-A

Nº NE  
22144 - A

Via  
parte

Data de emissão  
18/06/2025



## Registro de Imóveis de Flores da Cunha

Daniela Bellaver - Registradora  
Rua Ernesto Alves nº 2131, sala 01, centro  
Flores da Cunha - RS - CEP: 95270000  
CPF: 944.837.280-91

Nome do requerente:

COOPERATIVA DE CRÉDITO SIVREDI SERRANA RS/ES

Atos praticados: Mat. 25.464-Av.8; Certidão 25.464 Livro 2 Inteiro Teor

| Descrição                                                                      | Qtd. | Total    |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|----------|
| Averbação com valor declarado (R\$ 330.370,66)<br>Selos: 0223.09.1500005.03256 | 1    | 808,60 C |
| Processamento eletrônico de dados<br>Selos: 0223.01.2400007.11220, 11329       | 2    | 13,80 C  |
| Digitalização de documento 2 faces<br>Selos: 0223.01.2400007.11330             | 1    | 4,40 C   |
| Conferência de documentos públicos<br>Selos: 0223.01.2400007.11331             | 1    | 6,90 C   |
| Busca em livros e arquivos<br>Selos: 0223.03.2500007.00965                     | 1    | 13,20 C  |
| Certidão 6 páginas<br>Selos: 0223.04.2500004.00951                             | 1    | 44,80 C  |

|              |            |          |           |               |                     |
|--------------|------------|----------|-----------|---------------|---------------------|
| Emolumentos: | R\$ 891,70 | Repasse: | R\$ 0,00  | <b>Total:</b> | <b>R\$ 1.048,78</b> |
| Selos:       | R\$ 112,50 | ISSQN:   | R\$ 44,58 | Depósito:     | R\$ 1.897,82        |
|              |            |          |           | Saldo:        | -R\$ 849,04         |

18/03/2026, 22:05

:: 10102194796 - eproc - ::



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha**

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000 - Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual) - Email: frflcunhavjud@tjrs.jus.br

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**

**EXEQUENTE:** COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

**EXECUTADO:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**EXECUTADO:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos.

Assiste razão ao exequente em sua manifestação do evento 173, PET1.

Com efeito, o usufruto já fora extinto quando da averbação R.3 da matrícula de nº 25.464.

Nesse sentido, reitere-se a intimação do leiloeiro CRISTIANO DA ROSA SCHONTAG, para que retifique o edital, a fim de constar expressamente a inexistência de usufruto vigente sobre o imóvel em questão.

---

Documento assinado eletronicamente por **DANIEL DA SILVA LUZ, Juiz de Direito**, em 17/03/2026, às 18:48:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10102194796v2** e o código CRC **ca908e50**.

---

**5000393-72.2023.8.21.0097**

**10102194796.V2**



**Edital de Leilões Judiciais e de Intimação dos  
Executados e Terceiros Interessados**

**Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS**

**Edital de 1º e 2º Leilão Público Oficial** e de intimação dos executados, terceiros interessados e seus patronos.

Ao **Dr. Daniel da Silva Luz**, MMas. Juiz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, na forma da lei, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos Judiciais nos termos do Novo Código de Processo Civil, Lei nº. 13.105/2015, do tipo Maior Lance e Oferta e de forma Exclusivamente Online (via Internet já aberto para lances prévios até a data do apregoamento virtual) dos bens penhorados nos processos abaixo relacionados. Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/328RS do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual.

**Faz saber aos interessados** que, por este Juízo, processam-se os autos do **Processo nº 5000393-72.2023.8.21.0097\_RS**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Dos Leilões:** Os lances serão captados por meio de internet junto à Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). **Horário de Apregoamento:** O horário previsto neste Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público. Não se trata de leilão eletrônico, sendo o Leiloeiro Público, imprescindível ao processo, quem norteia e conduz o procedimento. **Lance Automático:** A Plataforma Digital permite o uso de "Lance Automático". Por essa ferramenta, o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a disputa, sem que o valor máximo estipulado seja ultrapassado. O "Lance Automático" é o valor estipulado como máximo para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet.



- **1º Leilão => 10/04/2026 (Sexta-Feira) 15:00hs**

- **Valor da Avaliação R\$ 3.500.000,00**

Terá captação de lances desde a data de sua publicação, até o pregão de encerramento aprazado acima. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguirá, ininterruptamente, para o próximo evento formal.

- **2º Leilão => 10/04/2026 (Sexta-Feira) 15:15hs**

- **Valor Mínimo R\$ 1.750.000,00\*\***

Com pregão de encerramento aprazado para 15 minutos após ao primeiro evento, que se estenderá até as últimas disputas, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima do Valor Mínimo, conforme Edital, com a batida do martelo pelo Leiloeiro Público.

1. **Termos da Venda:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais online através da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br).
2. **Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio ao Leilão Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br); O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens destes Leilões, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.
3. **Débitos Incidentes sobre os Bens:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao



cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária, sendo os bens arrematados entregues, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos, até a data da expedição da carta de arrematação, ou mandado de entrega. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado, tais como usufruto, ambiental e afins, permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Gravames como Hipotecas, Penhoras e Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, se sub-rogam sobre o respectivo Valor da Arrematação, ou seja, serão quitados com o produto da venda nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. No caso de Bens Móveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Nos casos de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, depende de desvinculação de débitos pretéritos à arrematação, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios existentes, dependentes de trâmites legais, e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos. Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), Registro, ITBI, Imissão na Posse e demais providências, serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M. Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua arrematação. Penhoras e Demais Ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados e cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

4. **Desocupação:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, por determinação judicial.
5. **Dos Pagamentos:** O valor garantidor é imediatamente exigido, é à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido legal e judicialmente em 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX)



em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, ainda que haja a desistência da arrematação, uma vez que serviços prestados. O pagamento da integralidade do valor do lance será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

6. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue: [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (INPC/IBGE) e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).
7. **Acordo ou Sustação por Remição da Execução e Adjudicação:** No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada pelo juízo em 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. Tal valor será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.
8. **Da Preferência:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem



indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

9. **Arrematação com Créditos:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).
10. **Auto de Arrematação:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15).

#### **Descrição dos Bens em Leilão:**

##### **Flores da Cunha, Terreno de 70.350,51m<sup>2</sup>**

Matrícula n.º 25.464, do Registro de Imóveis de Flores da Cunha/RS. Imóvel Um terreno rural, constituído por uma fração de terras rurais, correspondente a parte dos lotes rurais dezesseis (16) e número dezessete (17), do Travessão Claro, neste município de Flores da Cunha/RS, com área total de 70.350,51 (setenta mil, trezentos e cinquenta metros e cinquenta e um centímetros quadrados), de terras, medindo e confrontando ao Norte por quinhentos e vinte e três metros e dezoito centímetros (523,18) com terras de parte do lote rural número dezoito (18), do Travessão Claro, de propriedade de Delaine Bassanesi e outros, ao Sul, por uma linha irregular, curva de seiscentos metros e vinte centímetros (690,20) com uma via local municipal, ao leste, noventa metros e trinta e sete centímetros (90,37) com terras dos lotes rurais número dezessete (17), número quarenta e cinco (45) e número quarenta e seis (46), do Travessão Claro de propriedade de Mansueto Menegon Neto, e, ao noroeste, por cento e oitenta metros e vinte e cinco centímetros (180,25) com uma via secundária municipal que dá acesso a Nova Roma. Nas divisas sul e noroeste em toda sua extensão, o lote possui uma faixa não edificável de cinco metros (5,00m).

Cadastro INCRA 951.099.605.891-4



Execução de Título Extrajudicial 5000393-72.2023.8.21.0097/RS  
Exequente: Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES  
Executado: Patrícia Jessiana Panarotto Jacques e Patrícia Jessiana Panarotto  
Jacques Ltda

Valor da Avaliação: R\$3.500.000,00\*\*  
Valor Mínimo: R\$1.750.000,00 (50% desconto)

Valor do Débito R\$373.556,82 (até a data 15/10/25)

**Local do Bem:** Travessão Claro, Estrada Santa Barbará, 77 - Primeiro Distrito Interior, Flores da Cunha/RS, CEP 95270-000;

**Estr. de Santa Bárbara, 75 - Flores da Cunha**

**Observações de Documentos Processuais:** UM TERRENO RURAL, constituído por uma fração de terras rurais, correspondente a parte dos lotes rurais número dezesseis (16) e número dezessete (17), do Travessão Claro, neste município de Flores da Cunha/RS, com a área total de 70.350,51m<sup>2</sup> (setenta mil, trezentos e cinquenta metros e cinquenta e um decímetros quadrados), de terras, com as demais medidas e confrontações descritas na matrícula nº 25.464, Livro 2 do Registro Geral do CRI da 2ª Zona de Flores da Cunha-RS-RS, em bom estado de conservação. BENFEITORIAS: sobre o terreno avaliado há uma edificação que não foi possível aferir as medidas e que não está averbada. AVALIAÇÃO: o critério utilizado para realizar a presente avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para tanto foram realizadas pesquisas de imóveis semelhantes e assemelhados. Assim, AVALIO o imóvel (SEM A BENFEITORIA NÃO AVERBADA) em R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

11. AIP - Alienação Direta: Em caso de Leilões Desertos, autorizo desde logo a Venda Direta, exclusivamente, pelo Leiloeiro Público (art. 880, do CPC), até sua liquidação, ou durante o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.
12. **Publicação:** Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, aqueles interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC, coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora



anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município, além dos termos da Penhora, Avaliação e Decisão Judicial, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público.

**13. Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar a central de atendimento, prioritariamente, por e-mail [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br)**

**Central de Atendimento: (47) 3170.2488,**

**Whatsapp: (48) 9.9690.9090 e**

**Whatsapp: (51) 9.8126.2502**

E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Flores da Cunha, 01 de Março de 2026. Retificação de Edital e Rerratificação em 18/03/2026, conforme decisão judicial.

Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)

Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

**Dr. Daniel da Silva Luz**, MMas. Juíz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000 - Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual) - Email: [frflcunhavjud@tjrs.jus.br](mailto:frflcunhavjud@tjrs.jus.br)

**Atenção e Aviso Legal:**

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.

## **Evento 188**

**Evento:**

PUBLICADO NO DJEN NO DIA 19032026 REFER AOS EVENTOS 165 167 168

**Data:**

19/03/2026 03:26:02

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

188

## **Evento 189**

**Evento:**

PUBLICADO NO DJEN NO DIA 19032026 REFER AOS EVENTOS 176 178 179

**Data:**

19/03/2026 03:46:49

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

189

## **Evento 190**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 177

**Data:**

25/03/2026 15:16:15

**Usuário:**

PERRS727677 - CRISTIANO DA ROSA SCHONTAG - PERITO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

190

## **Evento 191**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 166

**Data:**

26/03/2026 19:32:51

**Usuário:**

PERRS727677 - CRISTIANO DA ROSA SCHONTAG - PERITO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

191

## Evento 192

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

30/03/2026 15:08:33

**Usuário:**

EPARIZZI - EDUARDO VARGAS PARIZZI - DIRETOR DE SECRETARIA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

192

**Exequente:**

COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

**Prazo:**

5 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

02/04/2026 00:00:00

**Data Final:**

09/04/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

JAIME ROQUE BERTOL, JOEL ANSELMINI, ANDREIA SARTORI

**Suspensões e Feriados:**

Sexta-Feira Santa: 03/04/2026

## Evento 193

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

30/03/2026 15:08:33

**Usuário:**

EPARIZZI - EDUARDO VARGAS PARIZZI - DIRETOR DE SECRETARIA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

193

**Cônjuge:**

DORACI LUIS BASSANESI

**Prazo:**

5 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

31/03/2026 00:00:00

**Data Final:**

07/04/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

Sexta-Feira Santa: 03/04/2026

## Evento 194

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

30/03/2026 15:08:33

**Usuário:**

EPARIZZI - EDUARDO VARGAS PARIZZI - DIRETOR DE SECRETARIA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

194

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**Prazo:**

5 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

31/03/2026 00:00:00

**Data Final:**

07/04/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

Sexta-Feira Santa: 03/04/2026

## Evento 195

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

30/03/2026 15:08:33

**Usuário:**

EPARIZZI - EDUARDO VARGAS PARIZZI - DIRETOR DE SECRETARIA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

195

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**Prazo:**

5 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

31/03/2026 00:00:00

**Data Final:**

07/04/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

Sexta-Feira Santa: 03/04/2026

## Evento 196

**Evento:**

ATO ORDINATORIO PRATICADO DOCUMENTO ENCAMINHADO A DISPONIBILIZACAO  
NO DIARIO ELETRONICO NO DIA 31032026 REFER AOS EVENTOS 192 193 194 195

**Data:**

30/03/2026 15:35:16

**Usuário:**

SECJE - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

196

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**

**RELATOR : DANIEL DA SILVA LUZ**

**EXEQUENTE : COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES**

**ADVOGADO(A) : ANDREIA SARTORI (OAB RS063413)**

**ADVOGADO(A) : JOEL ANSELMINI (OAB RS037778)**

**ADVOGADO(A) : JAIME ROQUE BERTOL (OAB RS039672)**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**ATO ORDINATÓRIO**

Intimação realizada no sistema eproc.

O ato refere-se ao seguinte evento:

Evento 187 - 18/03/2026 - LAUDO COMPLEMENTAR

## **Evento 197**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 194

**Data:**

30/03/2026 16:07:33

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

197

## **Evento 198**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 195

**Data:**

30/03/2026 16:07:33

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

198

## **Evento 199**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 193

**Data:**

30/03/2026 16:07:33

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

199

## **Evento 200**

**Evento:**

CIENCIA COM RENUNCIA AO PRAZO REFER AOS EVENTOS 194 195 E 193

**Data:**

30/03/2026 16:07:33

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

200

## Evento 201

**Evento:**

DISPONIBILIZADO NO DJEN NO DIA 31032026 REFER AOS EVENTOS 192 193  
194 195

**Data:**

31/03/2026 02:14:16

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

201

## Evento 202

**Evento:**

PUBLICADO NO DJEN NO DIA 01042026 REFER AOS EVENTOS 192 193 194 195

**Data:**

01/04/2026 03:23:50

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

202

## **Evento 203**

**Evento:**

DECORRIDO PRAZO REFER AO EVENTO 177

**Data:**

02/04/2026 00:19:59

**Usuário:**

SECFP - SISTEMA DE FECHAMENTO DE PRAZOS -

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

203

## Evento 204

**Evento:**

DECORRIDO PRAZO REFER AO EVENTO 166

**Data:**

03/04/2026 00:20:14

**Usuário:**

SECFP - SISTEMA DE FECHAMENTO DE PRAZOS -

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

204

## Evento 205

**Evento:**

CIENCIA COM RENUNCIA AO PRAZO REFER AO EVENTO 192

**Data:**

08/04/2026 09:10:12

**Usuário:**

RS039672 - JAIME ROQUE BERTOL - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

205

## Evento 206

**Evento:**

LAUDO PERICIAL

**Data:**

10/04/2026 20:04:32

**Usuário:**

PERRS727677 - CRISTIANO DA ROSA SCHONTAG - PERITO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

206



A Sua Excelência Senhor

Doutor Juíz **Daniel da Silva Luz**, MMas. Juíz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000

Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual)

Email: [frflecunhavjud@tjrs.jus.br](mailto:frflecunhavjud@tjrs.jus.br)

Prezado(a) Senhor(a), boa tarde.

**\*\*Documentos Peticionados Eletronicamente**

Execução de Título Extrajudicial  
5000393-72.2023.8.21.0097/RS

Exequente: **Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES**  
Executado: Patrícia Jessiana Panarotto Jacques e Patrícia Jessiana Panarotto Jacques Ltda

**Auto de Prestação de Contas em Vendas Públicas e Pedido de Reabertura de Venda Direta AIP com Novos Valores Avaliatórios**

Prestação de Contas da Oferta Pública de Leilões, em seara Judicial, e pedido para Apreciação e Deferimento da Reabertura da Oferta Pública em Venda Direta, nos mesmos termos do Edital, item 11, conforme preconizado pelos Artigos 879 e 880 do Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/15), para solucionar a Causa com o atendimento do Princípio da Satisfação do Direito do Exequente, com celeridade e efetividade.

**(-) Resultados Negativos/Desertos**

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que, em cumprimento à determinação do MM. Juiz desta Vara, ao 10º dia do mês de Abril do ano de 2026, realizei o 1º Leilão Eletrônico do bem penhorado nos presentes autos, com o início do encerramento às 15:00 horas, em ato contínuo e subsequente, fora apregoado em 2º Leilão,



às 15:15, na plataforma digital [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), verifiquei que não houve lance para a arrematação, nas condições do Edital.

Abaixo relacionado(s) e demais descrições contidas em Edital Público de Oferta Pública, em seara Judicial, e Intimações sob os Registros ID123\_2026 em Plataforma [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). A partir do(s) dia(s) 01/03/2026, iniciou-se a divulgação e publicação da Oferta do bem, em ambiente Online pela Rede Mundial de Computadores (Internet) através da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), com o oficial técnico Leiloeiro Público, Sr. Cristiano da Rosa Schöntag, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob o número matrícula AARC/328, telefones: (48) 9.9690.9090, (51) 9.8126.2502, e-mail [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br), nomeado Leiloeiro Público na estrita condição de Auxiliar da Justiça, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência, juntar a **Prestação de Contas da Oferta Pública Deserta/Inexitosa e Pedido de Reabertura de Venda Direta com Novos Valores Avaliatórios**, nos mesmos termos da cláusula 11 do Edital, enquanto não definido novo valor, dos bens penhorados nos Processos Supracitados, cujos Resultados foram Negativos pelos resumos e termos abaixo descritos.

Anterior ao Certame foram registradas manifestações de clientes, interessados em aquisição, de que o valor de Avaliação apresentado extrapola sobremaneira a realidade do bem. Constatou-se que existem divulgações de ofertas de venda do mesmo imóvel em diversos outros canais, por valores muito inferiores às praças, provocando confusão e desinteresse dos participantes em participar do evento.

#### Dados Processuais (Atualizado)

- Histórico Leilões: 1ª praça (10/04/2026, R\$ 3.500.000,00): deserto; 2ª praça (mesma data, R\$ 1.750.000,00): deserto. 0 lances, apesar de 43 cadastros e 1313 visitas.
- Avaliação R\$ 3,5M (sobreavaliada vs. mercado).



- Link Anúncio ([vivereserra.com.br/3666](https://vivereserra.com.br/3666)): Mesmo imóvel! Preço: R\$999.990,00. Corretora: Vivere Negócios Imobiliários (CRECI 24794J, Caxias do Sul). Data: Pré-2026 (site antigo, mas ativo).

09/04/2026, 18:28

Vivere Negócios Imobiliários

---



**VIVERE**  
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

[Home](#) [A Vivere](#) [Imóveis](#) [Dicas e Notícias](#) [Contato](#)

Código do imóvel: 3666



**CHÁCARA - TERRENO PATY**

**R\$ 999.990,00**

**CAPELA SANTA BÁRBARA - FLORES DA CUNHA**

350,00 m<sup>2</sup>

Área total 70.350,00 m<sup>2</sup>

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Área de 7 hectares na serra gaúcha, com 1 hectare de parreiral, possui um pavilhão com área de 350 m<sup>2</sup> e açude. Perfeita para turismo, produção e moradia.

## Impacto Anúncios Mercado nos Leilões

- Faixa Confirmada: Anúncio paralelo (R\$~1M) + dados informados (R\$ 800k-900k) vs. praça 2<sup>a</sup> (R\$ 1,75M): gap 40-75%. Compradores viram oferta privada atrativa (flexível, produtiva) e ignoraram leilão "caro/rígido".



- Desestímulo: 43 cadastros sem lances = awareness alta, mas rejeição por preço + concorrência (Vivere promove como "investimento uvas/turismo"). Rural isolado agrava (sem averbação benfeitorias = risco).

### **Recebimento de Proposta Pós-Hastas (Decio Boff/BOFF Empreendimentos)**

- Detalhes: R\$ 390.000,00 (30% aceite = R\$ 117k imediato; 70% homologação = R\$ 273k). + Comissão edital. CNPJ 54.390.920/0001-92 válido; CPF representante ok. Data: Pós-10/04/2026. Cadastrado e Habilitado na Plataforma Trileilões.

### **Avaliação Imobiliária pelo Método Comparativo - Leiloeiro Público Oficial**

Método Comparativo Direto de Mercado (NBR 14.653-3/2014), priorizando anúncios recentes (2025-2026) em Flores da Cunha/RS (áreas rurais Serra Gaúcha). Fontes: Imovelweb, OLX, VivaReal, sites locais (Vivere, Connect). Desconto localização (rural isolada, acesso secundário), benfeitorias não averbadas (depreciação 30-50% risco jurídico) e mercado estagnado (leilões desertos + anúncio paralelo R\$999k).

### **Análise Mercado Rural**

Faixa terrenos rurais: R\$100.000,00 - R\$150.000,00/ha (média R\$120.000,00/ha). Grandes áreas (>5 ha) negociam 10-20% abaixo por baixa liquidez. Benfeitorias rurais (galpão 350 m²): R\$ 1.400,00 - R\$2.600,00/m² (~R\$500k-900k total, depreciado).

| Imóvel        | Área (ha/m²) | Preço (R\$) | Valor/ha ou m² | Fonte     |
|---------------|--------------|-------------|----------------|-----------|
| Linha 80      | 24,7 ha      | 3.480.000   | R\$140.890/ha  | Imovelweb |
| Sete Setembro | 15,9 ha      | 2.491.000   | R\$156.600/ha  | Imovelweb |



|                |      |          |               |         |
|----------------|------|----------|---------------|---------|
| Mato Perso     | 7 ha | 350.000  | R\$50.000/ha  | Connect |
| Otávio Rocha   | 6 ha | 895.000  | R\$149.167/ha | OLX     |
| Vista Vale     | 5 ha | 950.000  | R\$190.000/ha | OLX     |
| Média Ajustada | 7 ha | ~844.000 | R\$120.000/ha | -       |

### Cálculo Avaliação

- Terreno: 7,035 ha × R\$ 120.000,00/ha (se produtivo) = R\$844.200.
- Benfeitorias: R\$ 300.000,00 (galpão depreciado 40%, parreiral/açude inclusos).
- Total Bruto: R\$1.144.200. Desconto 45% (parte produtiva, isolamento, não averbado).
- Avaliação Arbitrada: R\$ 800.000,00 (conservadora para novas Praças ou AIP).

### Conclusão

Nova avaliação R\$800.000,00 reflete realidade mercadológica, viabilizando liquidação judicial (Art. 883 CPC).

### **Diante do exposto:**

**Propõe-se manter AIP (Venda Direta) em oferta pública por mais 45 dias, nos mesmos termos do Edital de Leilão, conforme preconizado pelos Artigos 879 e 880 do Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/15), para solucionar a Causa com o atendimento do Princípio da Satisfação do Direito do Exequente, com celeridade e efetividade. Reconsiderar novo valor base, arbitrado judicialmente, em R\$ 800.000,00, com possibilidade de captar lances a partir de 50% deste valor,**



**servindo como lance inicial em disputas, a proposta registrada, recebida formalmente pelo cliente, com registro de cadastro em Plataforma Trileilões.**

Todos os parâmetros dessa(s) Venda(s) Judicial(is) foram consignados em Edital Público em Venda Direta e Intimações, afixado no Átrio da Vara do Juízo da Causa e/ou Publicado na forma da Lei. Assim, todas as condições estabelecidas no Edital Público e Intimações se incorporam por adesão ao presente instrumento. A Oferta e Divulgação ocorreu exclusivamente pela Rede Mundial de Computadores, a Internet, em ambiente Virtual e Online com o pleno acompanhamento do assistente técnico Leiloeiro Público e se mantiveram abertos às coletas de ofertas pelo prazo legal e decisão judicial previstos.

Das Notificações das Partes: Consignamos que procedemos, subsidiariamente, com a(s) Notificações/Cientificações, por Correios e Avisos de Recebimentos, das Partes e Executados que não estavam representadas por Advogados nos Autos Processuais. Destacando, no entanto, as reiteradas menções e registros públicos que as Partes e Executados seriam notificadas pelo próprio Edital de Leilão conforme previsto no artigo 889 do NCPC : “... Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: ... Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão....”.

Não foi registrado, durante todo o período do certame, qualquer ocorrência anormal que justificasse registro especial, **além de Propostas abaixo do Valor e fora das Condições Definidas em Decisão, que não mereceram encaminhamento e apresentação ao D. Juízo, diferentemente do proposto.** Nada mais havendo a registrar, lavrou-se a presente Ata.

**Firmamo-nos Fraternalmente,  
Termos Pedimos Acolhida e Deferimento.**



Estado do Rio Grande do Sul, Capital, 10/04/2026.

Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)

**Cristiano da Rosa Schöntag**

Leiloeiro Público Oficial

Fé Pública por Lei Federal

Matrícula AARC/328

Esses documentos estão em originais e certificados por assinatura digital, com carimbo do tempo e chave de conferência pública de aferição do documento quanto a sua **Integridade** - Qualquer alteração no documento eletrônico faz com que a assinatura seja invalidada, garantindo assim o princípio da inalterabilidade.

**Autenticidade** - O autor da assinatura digital utiliza sua chave privada para cifrá-lo de modo a garantir a autoria em um documento eletrônico. Esta autenticidade só é obtida porque a chave privada é acessível exclusivamente por seu proprietário. **Não-repúdio ou Irretratabilidade** - Quando uma pessoa assina digitalmente, utiliza sua chave privada para cifrar o documento. Assim, ela é impedida de negar a autenticidade da mensagem. **Validade**

**Jurídica** - Garantidas pelo artigo 10 da MP nº 2.200-2, que instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras - ICP-Brasil, conferindo presunção de veracidade jurídica em relação aos signatários nas declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q2EZ4-4LK53-BRQYL-GZE3E

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Plataforma Digital [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) - Leiloeiro Oficial Cristiano Schontag  
(CPF \*\*\*.677.310-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/Q2EZ4-4LK53-BRQYL-GZE3E>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

## Evento 207

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA LAUDO

**Data:**

10/04/2026 20:04:32

**Usuário:**

SECAUTOLOC - AUTOMATIZAÇÃO DE LOCALIZADORES - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

207

**Exequente:**

COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

15/04/2026 00:00:00

**Data Final:**

07/05/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

JAIME ROQUE BERTOL, JOEL ANSELMINI, ANDREIA SARTORI

**Suspensões e Feriados:**

Tiradentes: 21/04/2026

Dia do Trabalho: 01/05/2026

## Evento 208

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA LAUDO

**Data:**

10/04/2026 20:04:32

**Usuário:**

SECAUTOLOC - AUTOMATIZAÇÃO DE LOCALIZADORES - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

208

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

15/04/2026 00:00:00

**Data Final:**

07/05/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

Tiradentes: 21/04/2026

Dia do Trabalho: 01/05/2026

## Evento 209

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA LAUDO

**Data:**

10/04/2026 20:04:32

**Usuário:**

SECAUTOLOC - AUTOMATIZAÇÃO DE LOCALIZADORES - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

209

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

15/04/2026 00:00:00

**Data Final:**

07/05/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

Tiradentes: 21/04/2026

Dia do Trabalho: 01/05/2026

## Evento 210

**Evento:**

ATO ORDINATORIO PRATICADO DOCUMENTO ENCAMINHADO A DISPONIBILIZACAO  
NO DIARIO ELETRONICO NO DIA 13042026 REFER AOS EVENTOS 207 208 209

**Data:**

10/04/2026 20:20:39

**Usuário:**

SECJE - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

210

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**

**RELATOR : DANIEL DA SILVA LUZ**

**EXEQUENTE : COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES**

**ADVOGADO(A) : ANDREIA SARTORI (OAB RS063413)**

**ADVOGADO(A) : JOEL ANSELMINI (OAB RS037778)**

**ADVOGADO(A) : JAIME ROQUE BERTOL (OAB RS039672)**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**ATO ORDINATÓRIO**

Intimação realizada no sistema eproc.

O ato refere-se ao seguinte evento:

Evento 206 - 10/04/2026 - LAUDO PERICIAL

## **Evento 211**

**Evento:**

DISPONIBILIZADO NO DJEN NO DIA 13/04/2026 REFER AOS EVENTOS 207 208  
209

**Data:**

13/04/2026 02:26:10

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

211

## **Evento 212**

**Evento:**

PUBLICADO NO DJEN NO DIA 14042026 REFER AOS EVENTOS 207 208 209

**Data:**

14/04/2026 03:46:33

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

212

## Evento 213

**Evento:**

JUNTADA DE PECAS DIGITALIZADAS

**Data:**

14/04/2026 16:24:51

**Usuário:**

MFRANCESCATTO - MARCO ANTHONIO TOSCAN FRANCESCATTO - ESTAGIÁRIO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

213

13/04/2026, 14:59

5000393-72.2023.8.21.0097... - Foro de Flores da Cunha Cartório da Vara Jud...

# 5000393-72.2023.8.21.0097 \*\*\*\*Auto de Prestação de Contas em Vendas Públicas e Pedido de Reabertura de Venda Direta AIP com Novos Valores Avaliatórios

Contato Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) <[contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br)>

sex 10/04/2026 19:54

Para: Foro de Flores da Cunha Cartório da Vara Judicial <[frflcunhavjud@tjrs.jus.br](mailto:frflcunhavjud@tjrs.jus.br)>;

Cc: Otto Schontag <[otto@trileiloes.com.br](mailto:otto@trileiloes.com.br)>;

 1 anexos (866 KB)

5000393-72.2023.8.21.0097\_ID123\_2026\_Prestação de Contas e Reabertura\_Manutenção de Oferta Pública AIP (1).docx (1)-Assinado.pdf;

Geralmente, você não recebe emails de [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br). [Saiba por que isso é importante](#)

Cuidado: este e-mail é de origem \*externa\* ao PJRS (Poder Judiciário do RS).

Não abra anexos ou clique em links a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Em caso de dúvida, consulte as pílulas de segurança ou acione a CADL.

A Sua Excelência Senhor

Doutor Juíz **Daniel da Silva Luz**, MMas. Juíz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000

Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual)

Email: [frflcunhavjud@tjrs.jus.br](mailto:frflcunhavjud@tjrs.jus.br)

Prezado(a) Senhor(a), boa tarde.

**\*\*Documentos Peticionados Eletronicamente**

Execução de Título Extrajudicial 5000393-72.2023.8.21.0097/RS

Exequente: **Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES**

Executado: Patrícia Jessiana Panarotto Jacques e Patrícia Jessiana Panarotto

Jacques Ltda

## Auto de Prestação de Contas em Vendas Públicas e Pedido de Reabertura de Venda Direta AIP com Novos Valores Avaliatórios

Prestação de Contas da Oferta Pública de Leilões, em seara Judicial, e pedido para Apreciação e Deferimento da Reabertura da Oferta Pública em Venda Direta, nos mesmos termos do Edital, item 11, conforme preconizado pelos Artigos 879 e 880 do Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/15), para solucionar a Causa com o atendimento do Princípio da Satisfação do Direito do Exequente, com celeridade e efetividade.

(-) Resultados Negativos/Desertos

13/04/2026, 14:59

5000393-72.2023.8.21.0097... - Foro de Flores da Cunha Cartório da Vara Jud...

**CERTIDÃO**

[...]

Favor acusar o recebimento deste e-mail. &lt;&lt;

Atenciosamente,

Cristiano Schontag.

[contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br)

"Fale com a Tri"

Central Atendimento: +55 47 3170.2488

Whatsapp: +55 48 9.9690.9090

Whatsapp: +55 51 9.8126.2502

[www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)Em dom., 1 de mar. de 2026 às 13:46, Contato Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) <[contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br)> escreveu:**Petição de Aceite e de Homologação de Edital de Leilões Judiciais**

A Sua Excelência Senhor

Doutor Juíz **Daniel da Silva Luz**, MMas. Juíz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000

Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual)

Email: [frflecunhavjud@tjrs.jus.br](mailto:frflecunhavjud@tjrs.jus.br)

Prezado(a) Senhor(a), boa tarde.

\*\*Documentos Peticionados Eletronicamente

Execução de Título Extrajudicial 5000393-72.2023.8.21.0097/RS Exequente:

Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES

Executado: Patrícia Jessiana Panarotto Jacques e Patrícia Jessiana Panarotto

Jacques Ltda

Usufrutuária: Catarina Bett Bassanesi

A Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), através do oficial técnico Leiloeiro Público, Sr. Cristiano da Rosa Schöntag, devidamente registrado na Junta Comercial Estadual, sob o número matrícula AARC/328, telefones: (51) 9.8126.2502, (48) 9.9690.9090 e e-mail: [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br), nomeado Leiloeiro Público à estrita condição de Auxiliar da Justiça vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência agradecer e Aceitar Imediatamente o Encargo Determinado das Funções de Leiloeiro Público Oficial, bem como requerer a juntada da MINUTA DE EDITAL do referido procedimento, para apreciação, fixação em local de costume, e consequente publicação homologatória.

**Dos Itens Em Destaque da Petição de Aceite e Contidos no Edital Público Que Sustentam A Efetividade Da Vendas Judiciais:**

Destacamos, Vossa Excelência, quanto às previsões que anotaremos em Edital Público Unificado De Vendas Judiciais com base nos melhores entendimentos advindos pela vigência do Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015:

**Venda Judicial Online**, exclusivamente virtual através da Internet, consignados em Edital Público em conformidade com a Lei 13.105/2015 e previsão em destaque à Natureza Alimentar da Verba Remuneratório

do Auxiliar do Judiciário Leiloeiro Público;

**Valores Mínimos de Venda** ou Lance Mínimo Inicial do(s) bem(ns) penhorado(s) de acordo com os termos do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito do Sr. Oficial de Justiça considerando não gerar preço vil na venda e já contemplando as pertinentes Atualizações dos seus Valores pelo site Corregedoria Regional/Federal de Justiça (referência anotada em Edital). Neste caso, definido em decisão Judicial.

**Da Taxa do Leiloeiro Oficial:** O Arrematante/Comprador, nos casos em que houver Arrematação, pagará ao Leiloeiro Oficial, imediatamente, o valor total do arremate mais 5,00% (cinco por cento) sobre esse valor, à Vista, correspondente à Taxa da Comissão do Leiloeiro Oficial, nos termos do sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Nos casos de **Acordo ou Sustação por Remição da Execução e Adjudicação, incidirá da seguinte forma:** com a remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a Publicação do Edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada pelo juízo em 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. Tal valor será devido pelo exequente nos casos de Adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto, evitando-se o uso em vão do Poder Judiciário, cuja praxe de muitos executados é deixar para resolver na última hora em término momento.

Presumem-se intimadas as partes pelo Edital, de acordo com o Art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças valerá o presente como Edital de Leilão Público, para conhecimento de interessados e intimação de executados.

**Se o executado for revel e não tiver advogado constituído**, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Venda Judicial (Parágrafo único, art. 889 do CPC), além dos registros que providenciamos, quanto à Publicação do Edital de Leilão no PublicJud e na Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), sendo que as referidas publicações suprem eventuais insucessos das intimações.

**Em caso de Leilões Desertos**, autorizo desde logo a Venda Direta, AIP (art. 880, do CPC), exclusivamente, pelo Leiloeiro Público, até sua liquidação, ou durante o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

### **Do Protocolo do Edital Público Unificado de Vendas Judiciais**

Assim, protocolamos o **Edital de Leilões Judiciais e de Intimação dos Executados, seus Patronos e Terceiros Interessados, para apreciação e deferimento homologatório**, com vista ao imediato prosseguimento à Venda Pública já com as previsões, ordenamentos e requerimentos que acima foram elencados.

+

>>> Oferta Pública já em ampla divulgação.

Acessar a Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) >> **Link do 5000393-72.2023.8.21.0097\_RS\_ID123\_2026**

13/04/2026, 14:59

5000393-72.2023.8.21.0097... - Foro de Flores da Cunha Cartório da Vara Jud...

NTPED,

Fraternalmente,

Favor acusar o recebimento deste e-mail. &lt;&lt;

Atenciosamente,

Cristiano Schontag

[contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br)

Whatsapp: +55 48 9.9690.9090

Whatsapp: +55 51 9.8126.2502

[www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)De: <[no-reply-eproc@tjrs.jus.br](mailto:no-reply-eproc@tjrs.jus.br)>

Date: qui., 26 de fev. de 2026 às 05:48

Subject: Movimentações Processuais - EPROC Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

To:

Os seguintes processos tiveram uma nova movimentação relacionada a um prazo processual

Num. Processo: 5000393-72.2023.8.21.0097  
Movimentação: Expedida/certificada a intimação eletrônica -  
Evento Número: 128-129-130-131-132-133  
Partes:

## EXEQUENTE

COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

*Advogado(s)*

ANDREIA SARTORI (RS063413)

JAIME ROQUE BERTOL (RS039672)

JOEL ANSELMINI (RS037778)

X

## EXECUTADO

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

*Advogado(s)*

MAICO PEZZI DE SOUZA (RS095208)

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

*Advogado(s)*

MAICO PEZZI DE SOUZA (RS095208)

## OUTRAS PARTES

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL (TP, RI, RCPN, RCPJ, RTD) DA COMARCA DE FLORES DA CUNHA - RS

DORACI LUIS BASSANES

*Advogado(s)*

MAICO PEZZI DE SOUZA (RS095208)

CRISTIANO DA ROSA SCHONTAG

## ATENÇÃO:

1. Esta comunicação é meramente informativa, NÃO TENDO VALOR DE INTIMAÇÃO.
2. Para ver na íntegra o conteúdo deste Ato Judicial, bem como movimentar o processo, Vossa Senhoria deverá acessar o Processo Eletrônico (<https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/> (RS)) através do seu login e senha.
3. FAVOR MANTER sua conta de email ativa porque este serviço pode ser automaticamente cancelado sem aviso prévio se houver muitos emails recusados.
4. NÃO É NECESSÁRIO RESPONDER ESTE EMAIL.
5. PARA NOS CONTATAR UTILIZE O "Link" FALE CONOSCO na página do Processo Eletrônico.

Atenciosamente,

TJRS - EPROC - Processo Eletrônico

13/04/2026, 14:59

5000393-72.2023.8.21.0097... - Foro de Flores da Cunha Cartório da Vara Jud...

Diretoria do Processo Eletrônico.





A Sua Excelência Senhor

Doutor Juíz **Daniel da Silva Luz**, MMas. Juíz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000

Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual)

Email: [frflcunhavjud@tjrs.jus.br](mailto:frflcunhavjud@tjrs.jus.br)

Prezado(a) Senhor(a), boa tarde.

**\*\*Documentos Peticionados Eletronicamente**

Execução de Título Extrajudicial

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

Exequente: **Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES**

Executado: Patrícia Jessiana Panarotto Jacques e Patrícia Jessiana Panarotto Jacques Ltda

**Auto de Prestação de Contas em Vendas Públicas e Pedido de Reabertura de Venda Direta AIP com Novos Valores Avaliatórios**

Prestação de Contas da Oferta Pública de Leilões, em seara Judicial, e pedido para Apreciação e Deferimento da Reabertura da Oferta Pública em Venda Direta, nos mesmos termos do Edital, item 11, conforme preconizado pelos Artigos 879 e 880 do Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/15), para solucionar a Causa com o atendimento do Princípio da Satisfação do Direito do Exequente, com celeridade e efetividade.

(-) Resultados Negativos/Desertos

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que, em cumprimento à determinação do MM. Juiz desta Vara, ao 10º dia do mês de Abril do ano de 2026, realizei o 1º Leilão Eletrônico do bem penhorado nos presentes autos, com o início do encerramento às 15:00 horas, em ato contínuo e subsequente, fora apregoado em 2º Leilão,



às 15:15, na plataforma digital [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), verifiquei que não houve lance para a arrematação, nas condições do Edital.

Abaixo relacionado(s) e demais descrições contidas em Edital Público de Oferta Pública, em seara Judicial, e Intimações sob os Registros ID123\_2026 em Plataforma [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). **A partir do(s) dia(s) 01/03/2026**, iniciou-se a divulgação e publicação da Oferta do bem, em ambiente Online pela Rede Mundial de Computadores (Internet) através da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), com o oficial técnico Leiloeiro Público, Sr. Cristiano da Rosa Schöntag, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob o número matrícula AARC/328, telefones: (48) 9.9690.9090, (51) 9.8126.2502, e-mail [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br), nomeado Leiloeiro Público na estrita condição de Auxiliar da Justiça, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência, juntar a **Prestação de Contas da Oferta Pública Deserta/Inexitosa e Pedido de Reabertura de Venda Direta com Novos Valores Avaliatórios**, nos mesmos termos da cláusula 11 do Edital, enquanto não definido novo valor, dos bens penhorados nos Processos Supracitados, cujos Resultados foram Negativos pelos resumos e termos abaixo descritos.

Anterior ao Certame foram registradas manifestações de clientes, interessados em aquisição, de que o valor de Avaliação apresentado extrapola sobremaneira a realidade do bem. Constatou-se que existem divulgações de ofertas de venda do mesmo imóvel em diversos outros canais, por valores muito inferiores às praças, provocando confusão e desinteresse dos participantes em participar do evento.

#### **Dados Processuais (Atualizado)**

- Histórico Leilões: 1ª praça (10/04/2026, R\$ 3.500.000,00): deserto; 2ª praça (mesma data, R\$ 1.750.000,00): deserto. 0 lances, apesar de 43 cadastros e 1313 visitas.
- Avaliação R\$ 3,5M (sobreavaliada vs. mercado).



trileilões

- Link Anúncio ([vivereserra.com.br/3666](http://vivereserra.com.br/3666)): Mesmo imóvel! Preço: R\$999.990,00. Corretora: Vivere Negócios Imobiliários (CRECI 24794J, Caxias do Sul). Data: Pré-2026 (site antigo, mas ativo).

09/04/2026 18:26 Vivere Negócios Imobiliários

---

  
**VIVERE**  
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Home A Vivere Imóveis Dicas e Notícias Contato

Código do imóvel: 3666



**CHÁCARA - TERRENO PATY**  
**R\$ 999.990,00**  
**CAPELA SANTA BÁRBARA - FLORES DA CUNHA**

350,00 m<sup>2</sup>  
Área total 70.350,00 m<sup>2</sup>

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**  
Área de 7 hectares na serra gaúcha, com 1 hectare de pomaral possui um pavilhão com área de 350 m<sup>2</sup> e açude. Perfeita para turismo, produção e moradia.

### Impacto Anúncios Mercado nos Leilões

- Faixa Confirmada: Anúncio paralelo (R\$~1M) + dados informados (R\$ 800k-900k) vs. praça 2ª (R\$ 1,75M): gap 40-75%. Compradores viram oferta privada atrativa (flexível, produtiva) e ignoraram leilão "caro/rígido".



- Desestímulo: 43 cadastros sem lances = awareness alta, mas rejeição por preço + concorrência (Vivere promove como "investimento uvas/turismo"). Rural isolado agrava (sem averbação benfeitorias = risco).

### **Recebimento de Proposta Pós-Hastas (Decio Boff/BOFF Empreendimentos)**

- Detalhes: R\$ 390.000,00 (30% aceite = R\$ 117k imediato; 70% homologação = R\$ 273k). + Comissão edital. CNPJ 54.390.920/0001-92 válido; CPF representante ok. Data: Pós-10/04/2026. Cadastrado e Habilitado na Plataforma Trileilões.

### **Avaliação Imobiliária pelo Método Comparativo - Leiloeiro Público Oficial**

Método Comparativo Direto de Mercado (NBR 14.653-3/2014), priorizando anúncios recentes (2025-2026) em Flores da Cunha/RS (áreas rurais Serra Gaúcha). Fontes: Imovelweb, OLX, VivaReal, sites locais (Vivere, Connect). Desconto localização (rural isolada, acesso secundário), benfeitorias não averbadas (depreciação 30-50% risco jurídico) e mercado estagnado (leilões desertos + anúncio paralelo R\$999k).

#### **Análise Mercado Rural**

Faixa terrenos rurais: R\$100.000,00 - R\$150.000,00/ha (média R\$120.000,00/ha). Grandes áreas (>5 ha) negociam 10-20% abaixo por baixa liquidez. Benfeitorias rurais (galpão 350 m²): R\$ 1.400,00 - R\$2.600,00/m² (~R\$500k-900k total, depreciado).

| Imóvel        | Área (ha/m²) | Preço (R\$) | Valor/ha ou m² | Fonte     |
|---------------|--------------|-------------|----------------|-----------|
| Linha 80      | 24,7 ha      | 3.480.000   | R\$140.890/ha  | Imovelweb |
| Sete Setembro | 15,9 ha      | 2.491.000   | R\$156.600/ha  | Imovelweb |



|                |      |          |               |         |
|----------------|------|----------|---------------|---------|
| Mato Perso     | 7 ha | 350.000  | R\$50.000/ha  | Connect |
| Otávio Rocha   | 6 ha | 895.000  | R\$149.167/ha | OLX     |
| Vista Vale     | 5 ha | 950.000  | R\$190.000/ha | OLX     |
| Média Ajustada | 7 ha | ~844.000 | R\$120.000/ha | -       |

### Cálculo Avaliação

- Terreno: 7,035 ha × R\$ 120.000,00/ha (se produtivo) = R\$844.200.
- Benfeitorias: R\$ 300.000,00 (galpão depreciado 40%, parreiral/açude inclusos).
- Total Bruto: R\$1.144.200. Desconto 45% (parte produtiva, isolamento, não averbado).
- Avaliação Arbitrada: R\$ 800.000,00 (conservadora para novas Praças ou AIP).

### Conclusão

Nova avaliação R\$800.000,00 reflete realidade mercadológica, viabilizando liquidação judicial (Art. 883 CPC).

### **Diante do exposto:**

**Propõe-se manter AIP (Venda Direta) em oferta pública por mais 45 dias, nos mesmos termos do Edital de Leilão, conforme preconizado pelos Artigos 879 e 880 do Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/15), para solucionar a Causa com o atendimento do Princípio da Satisfação do Direito do Exequente, com celeridade e efetividade. Reconsiderar novo valor base, arbitrado judicialmente, em R\$ 800.000,00, com possibilidade de captar lances a partir de 50% deste valor,**



**servindo como lance inicial em disputas, a proposta registrada, recebida formalmente pelo cliente, com registro de cadastro em Plataforma Trileilões.**

Todos os parâmetros dessa(s) Venda(s) Judicial(is) foram consignados em Edital Público em Venda Direta e Intimações, afixado no Átrio da Vara do Juízo da Causa e/ou Publicado na forma da Lei. Assim, todas as condições estabelecidas no Edital Público e Intimações se incorporam por adesão ao presente instrumento. A Oferta e Divulgação ocorreu exclusivamente pela Rede Mundial de Computadores, a Internet, em ambiente Virtual e Online com o pleno acompanhamento do assistente técnico Leiloeiro Público e se mantiveram abertos às coletas de ofertas pelo prazo legal e decisão judicial previstos.

Das Notificações das Partes: Consignamos que procedemos, subsidiariamente, com a(s) Notificações/Cientificações, por Correios e Avisos de Recebimentos, das Partes e Executados que não estavam representadas por Advogados nos Autos Processuais. Destacando, no entanto, as reiteradas menções e registros públicos que as Partes e Executados seriam notificadas pelo próprio Edital de Leilão conforme previsto no artigo 889 do NCPC : "... Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: ... Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão....".

Não foi registrado, durante todo o período do certame, qualquer ocorrência anormal que justificasse registro especial, **além de Propostas abaixo do Valor e fora das Condições Definidas em Decisão, que não mereceram encaminhamento e apresentação ao D. Juízo, diferentemente do proposto.** Nada mais havendo a registrar, lavrou-se a presente Ata.

**Firmamo-nos Fraternalmente,  
Termos Pedimos Acolhida e Deferimento.**



Estado do Rio Grande do Sul, Capital, 10/04/2026.

Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)

**Cristiano da Rosa Schöntag**

Leiloeiro Público Oficial

Fé Pública por Lei Federal

Matrícula AARC/328

Esses documentos estão em originais e certificados por assinatura digital, com carimbo do tempo e chave de conferência pública de aferição do documento quanto a sua Integridade - Qualquer alteração no documento eletrônico faz com que a assinatura seja invalidada, garantindo assim o princípio da inalterabilidade. **Autenticidade** - O autor da assinatura digital utiliza sua chave privada para cifrá-lo de modo a garantir a autoria em um documento eletrônico. Esta autenticidade só é obtida porque a chave privada é acessível exclusivamente por seu proprietário. **Não-repúdio ou Irretratabilidade** - Quando uma pessoa assina digitalmente, utiliza sua chave privada para cifrar o documento. Assim, ela é impedida de negar a autenticidade da mensagem. **Validade Jurídica** - Garantidas pelo artigo 10 da MP nº 2.200-2, que instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras - ICP-Brasil, conferindo presunção de veracidade jurídica em relação aos signatários nas declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q2EZ4-4LK53-BRQYL-GZE3E

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Plataforma Digital [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) - Leiloeiro Oficial Cristiano Schontag  
(CPF \*\*\*.677.310-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/Q2EZ4-4LK53-BRQYL-GZE3E>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

## Evento 214

**Evento:**

CONCLUSOS PARA DECISAODESPACHO

**Data:**

14/04/2026 16:25:05

**Usuário:**

MFRANCESCATTO - MARCO ANTHONIO TOSCAN FRANCESCATTO - ESTAGIÁRIO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

214

## Evento 215

**Evento:**  
PROFERIDO DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE

**Data:**  
23/04/2026 17:10:22

**Usuário:**  
DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**  
5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**  
215



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha**

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000 - Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual) - Email: frflcunhavjud@tjrs.jus.br

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**

**EXEQUENTE:** COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

**EXECUTADO:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**EXECUTADO:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos.

Aguarde-se a manifestação das partes acerca do evento 206, LAUDO1, cujo prazo ainda se encontra em aberto.

---

Documento assinado eletronicamente por **DANIEL DA SILVA LUZ, Juiz de Direito**, em 23/04/2026, às 17:10:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10104716272v2** e o código CRC **64d6194a**.

---

**5000393-72.2023.8.21.0097**

**10104716272 .V2**

## **Evento 216**

**Evento:**

PETICAO REFER AOS EVENTOS 208 E 209

**Data:**

06/05/2026 13:57:45

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

216



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DA  
COMARCA DE FLORES DA CUNHA – RS.**

*Processo nº* : **5000393-72.2023.8.21.0097**  
*Objeto* : **Impugnação a Avaliação do Leiloeiro**  
*Natureza da Ação* : **Execução de Título Extrajudicial**  
*Exequente* : **Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS**  
*Executada* : **Patricia Jessiana Panarotto Jacques Ltda**

**PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA e OUTRA**, devidamente qualificadas nos autos do processo *suso* referido que lhe move **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, também já qualificada, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em observância ao r. despacho retro (Evento 215), por seu advogado que esta subscreve, nos termos dos arts. 873 e 879 do Código de Processo Civil, **IMPUGNAR A AVALIAÇÃO REALIZADA PELO LEILOEIRO PÚBLICO** nos presentes autos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

#### **I. DA ILEGITIMIDADE DO LEILOEIRO PARA PROCEDER À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Preliminarmente, impõe-se reconhecer vício formal que macula de nulidade a avaliação carreada aos autos: o documento denominado "Avaliação Imobiliária pelo Método Comparativo" foi elaborado pelo próprio Leiloeiro Público, Sr. Cristiano da Rosa Schöntag, profissional sem habilitação técnica legal para a prática de avaliações imobiliárias.



**Edifício Gemini II**

Rua Dr. Montauray, 1128 | Sala 43 | Centro, Caxias do Sul | RS

54 **3536.6400** | 54 **992.434.343** | contato@pezziadvogados.com.br

www.pezziadvogados.com.br



O leiloeiro é auxiliar da Justiça com função exclusivamente procedimental, qual seja, conduzir o certame, publicitar o ato e prestar contas ao Juízo, nos termos dos arts. 879 e 880 do CPC. Não lhe incumbe, nem é de sua competência, realizar avaliações técnicas de bens penhorados.

A avaliação de imóveis rurais, por sua vez, é atividade técnica regulamentada, reservada a profissionais habilitados nos respectivos conselhos de classe. Consoante a Lei Federal nº 5.194/66 e a Resolução nº 218/73 do CONFEA, compete ao engenheiro civil ou agrônomo devidamente registrado no CREA a elaboração de laudos de avaliação imobiliária. A Lei Federal nº 6.530/78, por sua vez, faculta ao corretor de imóveis com habilitação específica em avaliações, registrado no CRECI, a elaboração de pareceres técnicos avaliatórios, nos termos da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

O art. 870 do CPC determina que a avaliação seja realizada pelo oficial de justiça ou, quando este não detenha conhecimento técnico específico, por avaliador nomeado pelo juiz. Em nenhuma hipótese pode o leiloeiro substituir o perito avaliador, sob pena de nulidade do ato, nos termos do art. 276 do CPC.

Nesse passo, é paradigmático que o laudo técnico apresentado pela Executada, elaborado pelo Eng. Civil Paulo Ricardo Fiorio, CREA 57589D, com metodologia certificada pela ABNT NBR 14.653-3, nível de rigor G1/G1, com aplicação de regressão múltipla sobre 35 dados de mercado revela de forma contundente a imprestabilidade técnica da avaliação do leiloeiro e a grave distorção que ela introduz no processo.

Assim, a avaliação do leiloeiro não pode ser aceita como parâmetro válido para a fixação do valor-base das praças, devendo ser declarada nula e sem qualquer efeito processual.

## **II. DOS VÍCIOS MATERIAIS DA AVALIAÇÃO DO LEILOEIRO: METODOLOGIA INADEQUADA E DEPRECIAÇÃO ARTIFICIAL DO BEM**

Mesmo que superado o vício formal, a avaliação do leiloeiro é materialmente equivocada e tendenciosa, conforme se demonstra pela contraposição com o laudo técnico do Eng. Civil Paulo Ricardo Fiorio (CREA 57589D), elaborado com fundamento na NBR 14.653-3/ABNT.



**Edifício Gemini II**

Rua Dr. Montauray, 1128 | Sala 43 | Centro, Caxias do Sul | RS

54 **3536.6400** | 54 **992.434.343** | contato@pezziadvogados.com.br

www.pezziadvogados.com.br



**a) Da Contraposição Entre os Dois Laudos**

| CRITÉRIO                          | LEILOEIRO                                     | ENG. FIORIO (CREA 57589D)                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Habilitação do avaliador          | Leiloeiro Público (sem CREA/CRECI)            | Eng. Civil – CREA 57589D                                            |
| Norma técnica utilizada           | NBR 14.653-3 (citada sem aplicação real)      | NBR 14.653-3 – Nível G1/G1                                          |
| Método de avaliação do terreno    | Comparativo simples (5 amostras heterogêneas) | Regressão múltipla (35 amostras tratadas estatisticamente)          |
| Valor unitário do terreno adotado | R\$ 120.000,00/ha (com desconto de 45%)       | R\$ 85.347,87/ha (valor mínimo da projeção)                         |
| Valor do terreno (7,035 ha)       | R\$ 844.200,00 → com desconto: R\$ 493.000,00 | R\$ 600.000,00                                                      |
| Valor da edificação (335 m²)      | R\$ 300.000,00 (estimativa sem método)        | R\$ 440.000,00 (Método de Custo de Reprodução, CUB + Ross-Heidecke) |
| Valor do parreiral                | Incluído genericamente no desconto            | R\$ 20.000,00 (calculado por produtividade)                         |
| Desconto arbitrário aplicado      | 45% sobre o total                             | Nenhum desconto arbitrário                                          |
| <b>VALOR TOTAL APURADO</b>        | <b>R\$ 800.000,00</b>                         | <b>R\$ 1.060.000,00</b>                                             |

Conforme se observa da tabela acima, enquanto o laudo técnico do Eng. Fiori, o qual foi elaborado com rigor científico e metodológico, apurou o valor do imóvel em R\$ 1.060.000,00 (um milhão e sessenta mil reais), o leiloeiro, valendo-se de método informal e sem habilitação, chega ao valor artificial de R\$ 800.000,00, representando uma depreciação de R\$ 260.000,00 (24,5%) em relação ao laudo técnico.





## **b) Dos Vícios Específicos da Avaliação do Leiloeiro**

### **i. Uso de valor mínimo de mercado com desconto ilegal adicional de 45%:**

O leiloeiro partiu de uma média de R\$ 120.000,00/ha, que ele próprio apurou como valor de mercado, e ainda assim aplicou um desconto de 45% sem qualquer fundamento em norma técnica reconhecida. O resultado — R\$ 85.347,87/ha — é curiosamente idêntico ao valor mínimo estatístico apurado pelo Eng. Fiorio com metodologia de regressão múltipla (35 amostras). Todavia, enquanto o perito adotou esse valor mínimo como ponto de partida conservador para calcular o terreno, o leiloeiro o alcançou por meio de descontos arbitrários cumulativos, revelando a inconsistência de seu método.

### **ii. Metodologia comparativa com amostras heterogêneas e outlier distorcivo:**

A tabela do leiloeiro inclui o imóvel "Mato Perso" (7 ha, R\$ 50.000,00/ha — fonte: Connect), que destoa completamente dos demais comparativos (R\$ 140.000 a R\$ 190.000/ha), sem qualquer tratamento estatístico de normalização ou eliminação de outlier. A NBR 14.653-3 exige o tratamento estatístico das amostras e impede a utilização de dados discrepantes sem justificativa fundamentada, sob pena de invalidar o resultado. O Eng. Fiorio, ao contrário, coletou 38 amostras, utilizou 35 após tratamento e aplicou regressão múltipla com cinco variáveis independentes.

### **iii. Avaliação da edificação sem método reconhecido:**

O leiloeiro avaliou o pavilhão/galpão de 335,12 m<sup>2</sup> em R\$ 300.000,00 mediante simples estimativa, sem aplicação de qualquer método técnico. O Eng. Fiorio, utilizando o Método de Custo de Reprodução com o CUB vigente (R\$ 2.881,52/m<sup>2</sup>) e depreciação pela tabela de Ross-Heidecke, chegou ao valor de R\$ 440.000,00 para a mesma edificação — diferença de R\$ 140.000,00, o que por si só demonstra a subestimação perpetrada pelo leiloeiro.



#### **Edifício Gemini II**

Rua Dr. Montauray, 1128 | Sala 43 | Centro, Caxias do Sul | RS

54 3536.6400 | 54 992.434.343 | contato@pezziadvogados.com.br

www.pezziadvogados.com.br



**iv. Uso de anúncio particular da executada como parâmetro de mercado:**

O leiloeiro cita o anúncio de venda privada do imóvel por R\$ 999.990,00 (Vivere Negócios Imobiliários) como evidência de que o imóvel seria sobreavaliado. Trata-se de raciocínio circular tecnicamente inadmissível: o preço de oferta da própria parte Executada não constitui dado de mercado válido para fins de avaliação judicial. A NBR 14.653-3 exige que os dados comparativos sejam coletados do mercado, não da própria parte interessada.

**v. Desconsideração do potencial produtivo e turístico do imóvel:**

O imóvel está localizado na Serra Gaúcha (Flores da Cunha/RS), região de vocação vitícola e enoturística de relevância nacional, com parreiral de variedades comerciais (Bordô, Niágara e Isabel), açude e pavilhão de comércio/indústria com 335 m<sup>2</sup> e apenas 3 anos de idade. O leiloeiro desconsiderou esses atributos valorizadores. O Eng. Fiorio, ao contrário, avaliou separadamente o parreiral pela metodologia de valor reprodutivo (produtividade × margem × anos de recuperação), chegando a R\$ 20.000,00.

**III. DO LAUDO TÉCNICO IDÔNEO QUE EMBASA A PRESENTE IMPUGNAÇÃO**

A Executada instrui a presente impugnação com o Laudo de Avaliação elaborado pelo Eng. Civil Paulo Ricardo Fiorio, CREA 57589D, que vistoriou o imóvel em 22 de abril de 2024, com data-base de 26 de abril de 2024, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-3, nível de rigor G1/G1.

O referido laudo apresenta os seguintes resultados, aqui sintetizados:

- Imóvel avaliando: Estrada de Santa Bárbara – Travessão Claro, Flores da Cunha/RS. Matrícula nº 25.464. Área total: 70.350,51 m<sup>2</sup> (7,035 ha).
- Valor do Terreno Rural (VTR):  
R\$ 600.000,00 — aplicado o valor unitário mínimo da projeção (R\$ 85.347,87/ha) sobre 7,035 ha, com fundamento em regressão múltipla sobre 35 dados de mercado.



**Edifício Gemini II**

Rua Dr. Montauray, 1128 | Sala 43 | Centro, Caxias do Sul | RS

54 3536.6400 | 54 992.434.343 | contato@pezziadvogados.com.br

www.pezziadvogados.com.br



- Valor da Edificação (Comércio/Indústria, 335,12 m², 3 anos):  
R\$ 440.000,00 — calculado pelo Método de Custo de Reprodução (CUB R\$ 2.881,52, fator k 0,48, depreciação pela tabela Ross-Heidecke).
- Valor da Benfeitoria Reprodutiva (Parreiral 0,8ha, Bordô/Niágara/Isabel, +20 anos):  
R\$ 20.000,00.

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 1.060.000,00 (um milhão e sessenta mil reais)**, conforme laudo do Eng. Civil Paulo Ricardo Fiorio, CREA 57589D, anexo.

Note-se que, mesmo adotando o valor mínimo da projeção estatística (R\$ 85.347,87/ha), o laudo técnico chega a R\$ 1.060.000,00 — valor 32,5% superior ao proposto pelo leiloeiro (R\$ 800.000,00) e significativamente mais próximo da avaliação original que originou o valor-base das primeiras praças.

#### IV. DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, requer a Executada a Vossa Excelência:

- a) O reconhecimento da **nulidade da avaliação realizada pelo leiloeiro** Cristiano da Rosa Schöntag, por ausência de habilitação técnica e legal para tanto, por violação aos arts. 870 e ss. do CPC, à Lei Federal nº 5.194/66, à Lei Federal nº 6.530/78 e à ABNT NBR 14.653-3;
- b) A **suspensão imediata** de quaisquer atos expropriatórios (novo leilão, venda direta ou AIP) com base nos valores fixados pelo leiloeiro, até o trânsito em julgado da presente impugnação;
- c) A **homologação do Laudo de Avaliação** elaborado pelo Eng. Civil Paulo Ricardo Fiorio, CREA 57589D, que apura o valor do imóvel em **R\$ 1.060.000,00 (um milhão e sessenta mil reais)**, como parâmetro técnico idôneo para a fixação do novo valor-base das praças;





d) Alternativamente, caso Vossa Excelência não acolha a homologação direta do laudo técnico juntado, requer-se a **nomeação de perito judicial habilitado** — engenheiro civil ou agrônomo com registro ativo no CREA ou corretor com habilitação em avaliações (CRECI) — para elaboração de novo laudo em conformidade com a NBR 14.653-3, assegurado o contraditório a todas as partes;

e) Que o novo valor-base das praças reflita o valor real de mercado apurado pelo laudo técnico idôneo, **vedando-se a aceitação de lances por preço vil**, nos termos do art. 891 do CPC;

f) A produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente a prova pericial, documental e, se necessário, testemunhal.

Nestes termos,

**pede e espera deferimento.**

Caxias do Sul, RS, 06 de maio de 2025.

**p.p.**

**Maico Pezzi de Souza – OAB/RS 95.208**



**Edifício Gemini II**

Rua Dr. Montauray, 1128 | Sala 43 | Centro, Caxias do Sul | RS

54 **3536.6400** | 54 **992.434.343** | contato@pezziadvogados.com.br

www.pezziadvogados.com.br

## Evento 217

**Evento:**

PETICAO

**Data:**

06/05/2026 14:13:20

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

217

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1- INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho foi o de efetuar a avaliação do bem imóvel (terreno rural + benfeitorias), sito a Estrada de Santa Bárbara – Travessão Claro – Flores da Cunha - RS, de propriedade de **DORACI LUIS BASSANESI e usufrutuária CATARINA BETT BASSANESI.**

A realização deste trabalho constou da vistoria ao imóvel avaliando, realizada na data de 22 de Abril de 2024, do exame prévio da documentação fornecida tal como cópia da matrícula nº 25.464 datada de 05/06/2019 e Projeto Arquitetônico de Responsabilidade Técnica da Arquiteta Alissa Polo Triaca – CAU A122756-4 datado de agosto/2020.

Todas as informações complementares necessárias foram fornecidas pelo proprietário Sr. Doraci Luis Bassanesi, o qual, acompanhou a vistoria.

Toda documentação fornecida foi considerada, não sendo efetuadas investigações com respeito a hipotecas, invasões e superposição de divisas, etc.

Este trabalho técnico foi elaborado pelo Eng. Civil Paulo Ricardo Fiorio – CREARS57589D, contempla o valor de mercado do imóvel avaliando, a partir do somatório da terra nua (método comparativo de dados de mercado) com as benfeitorias (método de custo de reposição com depreciação).

O trabalho elaborado atingiu o nível de rigor Parecer Técnico (G1/G1), segundo a NBR- 14653-3 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo este de uso restrito, obedecendo às condições verbalmente pré-combinadas entre os contratantes, não tendo validade para outros usos.

A data base desta avaliação é de 26 de abril de 2024.

## 2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1- LOTE RURAL

Situação/Localização: Estrada Santa Bárbara – Parte dos Lotes Rurais nº 16 e nº 17 – Travessão Claro – Flores da Cunha – RS.

Área Total: 70.350,51m<sup>2</sup> (setenta mil e trezentos e cinquenta metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados).

Confrontações: ao Norte, 523,18m, com terras de parte do lote rural nº 18 do Travessão Claro, de propriedade de Delaine Bassanesi e outros; ao Sul, 690,20m, por uma linha irregular curva com uma via local municipal; ao Leste, 90,37m, com terras dos lotes rurais nº 17, nº 45 e nº 46 do Travessão Claro de propriedade de Mansueto Menegon Neto; e, ao Noroeste, 180,25m, com uma via secundária municipal que dá acesso a Nova Roma.

Matrícula: Nº 25.464 – ORI - Flores da Cunha – datada de 05/06/2019.

Benfeitorias: Aprox. 0,8ha de parreiral com uvas Bordô, Niágara e Isabel e uma edificação Comércio/Indústria Pequeno Porte.

Vocação: VSM

Topografia: Mista

Superfície: Mista

Infraestrutura: Água CORSAN, Luz Trifásica e Pavimentação Asfalto.

#### 2.1.1- EDIFICAÇÃO COMÉRCIO/INDÚSTRIA

Idade: 03 anos.

Área total: 335,12m<sup>2</sup> (trezentos e trinta e cinco metros quadrados e doze decímetros quadrados)

Pé-direito: 2,80/5,00m

Elevações: Alvenaria de blocos de concreto com pintura/revestimento externo parte com cerâmica, formando paredes de 20cm de espessura. A sala de refeição recebe revestimento nas elevações c/ azulejos até o pé-direito.

Estrutura: Vigas de baldrame e frechal de C.A.

Aberturas: Alumínio/Madeira, sendo que as janelas recebem vidros lisos e transparentes. Portão de ferro tipo contra-peso.

Piso: Cimento alisado/cerâmica.

Forro: PVC.

Lavabos: Piso cerâmica, elevações com emboço/guarneamento e pintura e louças de cor.

Vestiários c/Banheiros: Piso cerâmica, emboço/guarneamento e pintura nas elevações e louças de cor.

Instalações: Água quente aquecedor de passagem a gás.

Fundações: Tipo direta, isto é, sapatas isoladas semi-rígidas.

Cobertura: Tipo duas águas com telhas de aluzinc.

Dependências: Sala Varejo/café, três lavabos, dois depósitos, dois vestiários c/banheiros, escritório, copa/lavanderia, carga/descarga, sala de armazenamento e sala de refeição.

Estado de Conservação: Regular.

## **2.2- IMAGEM GOOGLE EARTH**



## **3- METODOLOGIA/MEMÓRIA AVALIATÓRIA**

### **3.1- TERRENO RURAL**

O presente trabalho está baseado na norma técnica NBR 14653-3 da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, através do "Método Comparativo de Dados de Mercado" que é expresso da seguinte forma:

“É aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às 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 justificados por inferência estatística ou por homogeneização, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para aplicação deste método, a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário”.

No presente trabalho, utilizamos a estatística inferencial, através da regressão múltipla para estudar o comportamento de uma variável dependente (o valor unitário da terra) em função de quatro variáveis independentes (área total, localização, aproveitamento e data).

#### **3.1.1- PESQUISA DE DADOS DE MERCADO**

Foram coletados trinta e oito (38) dados de mercado e utilizados trinta e cinco (35).

#### **3.1.2- MODELO DE REGRESSÃO**

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada concluímos que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário da Terra e os

X

demais atributos (área total, localização, aproveitamento e data) como variáveis independentes, possui a seguinte configuração matemático-estatístico:

|          |   |                               |
|----------|---|-------------------------------|
| UNITÁRIO | = | + 16.239,7141243953           |
|          | * | ÁREA ^ -01663295931           |
|          | * | + 1,328013428 ^ LOCALIZAÇÃO   |
|          | * | APROVEITAMENTO ^ 0,8302621282 |
|          | * | + 2,225934384 ^ DATA          |

### **3.1.3- DETERMINAÇÃO DO VALOR**

Utilizando o modelo acima, podemos determinar o valor unitário do terreno urbano com a área total, localização, aproveitamento e data, aplicando no modelo os seus atributos:

Área total: 7,035051ha  
 Localização: 2  
 Aproveitamento: 0,37  
 Data: 3

Conforme Projeção de Valores (anexo):

- . Valor Mínimo: R\$- 85.347,87/ha
- . Valor Calculado: R\$- 95.054,83/ha
- . Valor Máximo: R\$- 105.865,81/ha

### **3.1.4- VALOR UNITÁRIO ADOTADO**

Para o avaliando foi considerado o Valor Mínimo Calculado da Projeção, motivado pelo cenário econômico atual, ou seja, R\$- 85.347,87/ha

### **3.1.5- VALOR DO TERRENO RURAL**

**VTR:** ((Área Total 7,035051 x (Valor Adotado R\$- 85.347,87)) =  
**R\$ - 600.000,00** (seiscentos mil reais)

### **3.2- BENFEITORIAS**

"Para avaliação das benfeitorias (edificações) foi utilizado o "Método de Custo de Reprodução", ou seja, o valor da benfeitoria resulta do orçamento sumário ou detalhado da composição de custo de outras, iguais as que são objeto da avaliação, ainda, considerando-se a depreciação física pela tabela de Ross-Heidecke".

### **3.2.1- VALOR DA EDIFICAÇÃO COMÉRCIO/INDÚSTRIA**

Idade: 03 anos

Área total: 335,12m<sup>2</sup>

CUB: R\$- 2.881,52

Custo de Reposição: 0,48CUB

Fator "k": 5,08

**VEC/I:** ((Área (335,12m<sup>2</sup>) x CUB (R\$- 2.881,52) x Custo Reposição (0,48CUB) x Fator "k" (100 – 5,08/100)) = **R\$- 440.000,00** (quatrocentos e quarenta mil reais).

### **3.2.2- VALOR BENFEITORIA REPRODUTIVA (PARREIRAL)**

Variedade: Bordô/Niágara/Isabel

Área total: 0,8ha

Idade: +20 anos

Produtividade Média:12.000Kg

Custo de Produção: R\$- 1,44/Kg

Preço de Venda: R\$- 2,00/Kg

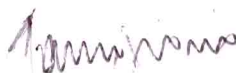
Idade Produtividade: 03 anos

**VP:** ((12.000Kg x (R\$- 2,00/Kg – R\$- 1,44/Kg) x 3 anos)) = **R\$- 20.000,00** (vinte mil reais).

**- VALOR TOTAL IMÓVEL (3.1+3.2) = R\$- 1.060.000,00**  
(um milhão e sessenta mil reais)

## **4- ANEXOS**

- Projeção de Valores.
- Cópia da Matrícula nº 25.464 datada de 05/06/2019.



**Paulo Ricardo Fiorio**  
**Eng. Civil – CREA 57589D**

Sisreg Windows 4.93

Sistema de Regressão Múltipla – Projeção de Valores

Modelo: Rural

Dados Considerados: 35

Variáveis Consideradas: 05

Valores adotados para:

Área 7,035051

Localização 2

Aproveitamento 0,37

Data 3

**UNITÁRIO 95.054,83**

Valores da Moda para 80% de certeza:

Valor Mínimo: 85.347,87

Valor Máximo: 105.865,81

## Evento 218

**Evento:**

PETICAO REFER AO EVENTO 207

**Data:**

07/05/2026 16:11:00

**Usuário:**

RS039672 - JAIME ROQUE BERTOL - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

218



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DA  
COMARCA DE FLORES DA CUNHA - RS**

**Processo n.º 5000393-72.2023.8.21.0097**

**COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, sociedade cooperativa, qualificada nos autos do feito em destaque, representada na forma estatutária, por seu Procurador constituído, vem, à presença de Vossa Excelência, em atenção à intimação eletrônica do Evento 207, dizer e requerer o quanto segue:

Há expressiva divergência entre a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, que atribuiu ao imóvel de matrícula n.º 25.464, do Registro de Imóveis de Flores da Cunha - RS, o valor de **R\$ 3.500.000,00** (*Evento 92, CERTGM1*), a avaliação sugerida pelo Ilmo. Sr. Leiloeiro, no montante de **R\$ 800.000,00** (*Evento 206, LAUDO1*), e aquela particular, apresentada pela Parte Executada, no importe de **R\$ 1.060.000,00** (*Evento 217, LAUDO1*).

A substancial discrepância se deve, especialmente, à existência no imóvel de **benfeitorias não averbadas** na matrícula, circunstância que impacta diretamente na aferição de seu real valor de mercado.

Sendo assim, visando a resguardar a **adequada satisfação do crédito exequendo e evitar eventual expropriação por valor incompatível com a realidade do bem**, a Exequente entende ser prudente **reunir maiores elementos** antes de se manifestar conclusivamente acerca das ponderações trazidas aos autos.

Isso posto, **requer a Vossa Excelência a concessão de prazo suplementar de 15 (quinze) dias, para análise e reunião de elementos complementares, inclusive, técnicos, a fim de possibilitar manifestação definitiva quanto ao prosseguimento dos atos executivos com relação ao imóvel constrito.**

Nesses termos, pede deferimento.

De Carlos Barbosa para Flores da Cunha, em 7 de maior de 2026.

p.p. Jaime Roque Bertol

OAB/RS 39.672

## Evento 219

**Evento:**

COMUNICACAO ELETRONICA RECEBIDA JULGADO EMBARGOS A EXECUCAO NUMERO  
50024919320248210097RS

**Data:**

11/05/2026 13:59:39

**Usuário:**

DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

219

## Evento 220

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

11/06/2026 15:52:13

**Usuário:**

GRFONSECA - GIOVANA RODRIGUES FONSECA - ESTAGIÁRIO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

220

**Exequente:**

COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

16/06/2026 00:00:00

**Data Final:**

09/07/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

JAIME ROQUE BERTOL, JOEL ANSELMINI, ANDREIA SARTORI

**Suspensões e Feriados:**

SUSPENSÃO DE PRAZOS PROCESSUAIS: 24/06/2026

SUSPENSÃO DE PRAZOS PROCESSUAIS: 29/06/2026

SUSPENSÃO DE PRAZOS PROCESSUAIS: 02/07/2026

## Evento 221

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

11/06/2026 15:52:13

**Usuário:**

GRFONSECA - GIOVANA RODRIGUES FONSECA - ESTAGIÁRIO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

221

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

12/06/2026 00:00:00

**Data Final:**

03/07/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

SUSPENSÃO DE PRAZOS PROCESSUAIS: 24/06/2026

## Evento 222

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

11/06/2026 15:52:13

**Usuário:**

GRFONSECA - GIOVANA RODRIGUES FONSECA - ESTAGIÁRIO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

222

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

12/06/2026 00:00:00

**Data Final:**

03/07/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

SUSPENSÃO DE PRAZOS PROCESSUAIS: 24/06/2026

## Evento 223

**Evento:**

ATO ORDINATORIO PRATICADO DOCUMENTO ENCAMINHADO A DISPONIBILIZACAO  
NO DIARIO ELETRONICO NO DIA 12062026 REFER AOS EVENTOS 220 221 222

**Data:**

11/06/2026 16:09:47

**Usuário:**

SECJE - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

223

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**

**RELATOR : DANIEL DA SILVA LUZ**

**EXEQUENTE : COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES**

**ADVOGADO(A) : JAIME ROQUE BERTOL (OAB RS039672)**

**ADVOGADO(A) : JOEL ANSELMINI (OAB RS037778)**

**ADVOGADO(A) : ANDREIA SARTORI (OAB RS063413)**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**ATO ORDINATÓRIO**

Intimação realizada no sistema eproc.

O ato refere-se aos seguintes eventos:

Evento 218 - 07/05/2026 - PETIÇÃO

Evento 217 - 06/05/2026 - PETIÇÃO

Evento 216 - 06/05/2026 - PETIÇÃO

## Evento 224

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 221

**Data:**

11/06/2026 16:31:22

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

224

## **Evento 225**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 222

**Data:**

11/06/2026 16:31:23

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

225

## **Evento 226**

**Evento:**

CIENCIA COM RENUNCIA AO PRAZO REFER AOS EVENTOS 221 E 222

**Data:**

11/06/2026 16:31:23

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

226

## Evento 227

**Evento:**

DISPONIBILIZADO NO DJEN NO DIA 12/06/2026 REFER AOS EVENTOS 220 221  
222

**Data:**

12/06/2026 02:19:15

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

227

## Evento 228

**Evento:**

PUBLICADO NO DJEN NO DIA 15062026 REFER AOS EVENTOS 220 221 222

**Data:**

15/06/2026 03:32:10

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

228

## Evento 229

**Evento:**

JUNTADA DE CERTIDAO ALTERACAO DO PRAZO 29062026 MOTIVO SUSPENSAO  
DE PRAZOS PROCESSUAIS ORDEM DE SERVICO NO 0032026P

**Data:**

28/06/2026 09:35:30

**Usuário:**

BIANATC.ADM - FABIANA TAVARES COSTA - ADMINISTRADOR DO SISTEMA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

229

## Evento 230

**Evento:**

JUNTADA DE CERTIDAO ALTERACAO DO PRAZO 02072026 MOTIVO SUSPENSAO  
DE PRAZOS PROCESSUAIS ATO CONJUNTO N 0042026P E CGJ

**Data:**

02/07/2026 21:11:56

**Usuário:**

BIANATC.ADM - FABIANA TAVARES COSTA - ADMINISTRADOR DO SISTEMA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

230

## Evento 231

**Evento:**

PETICAO REFER AO EVENTO 220

**Data:**

09/07/2026 16:08:09

**Usuário:**

RS039672 - JAIME ROQUE BERTOL - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

231



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DA  
COMARCA DE FLORES DA CUNHA - RS**

**Processo n.º 5000393-72.2023.8.21.0097**

**COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, qualificada nos autos em destaque, por seu Procurador signatário, em atenção à intimação do evento 220, vem, à presença de Vossa Excelência, dizer e requerer o quanto segue:

Conforme se verifica dos autos, há significativa discrepância entre os valores atribuídos ao imóvel de matrícula n.º 25.4654, do Registro de Imóveis de Flores da Cunha - RS, objeto da constrição.

As Executadas apresentaram avaliação própria do bem, em **R\$ 1.060.000,00** (*evento 217, LAUDO1*), ao passo que o Ilmo. Sr. Leiloeiro sugeriu valor de **R\$ 800.000,00** (*evento 206, LAUDO1*) para sua alienação judicial.

Por sua vez, a Exequernte promoveu avaliação particular do imóvel, elaborada por profissional habilitado, a qual ora junta aos autos, revelando valor de **R\$ 1.874.600,00**.

Diante da divergência existente entre as avaliações, entende a Exequernte que o valor apurado em seu laudo deve ser homologado para fins de prosseguimento da expropriação, por retratar adequadamente o valor mercadológico do imóvel.

**Isso posto**, a Exequernte requer a Vossa Excelência:

**(a)** a juntada da avaliação particular anexa;

**(b)** a intimação das Executadas para que se manifestem acerca da avaliação apresentada pela Exequernte, especialmente, quanto à sua concordância com a homologação do respectivo valor para fins de alienação judicial; e

**(c)** inexistindo impugnação fundamentada, seja homologado o valor constante da avaliação apresentada pela Exequernte (R\$ 1.874.600,00), prosseguindo-se com a alienação judicial do imóvel.

Nesses termos, pede deferimento.

De Carlos Barbosa para Flores da Cunha, em 9 de julho de 2026.

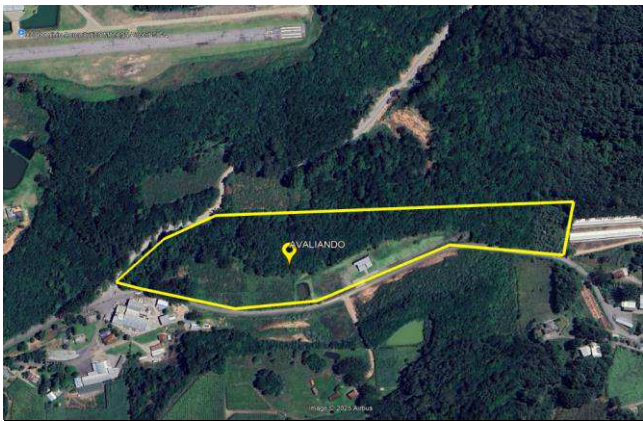
p.p. Jaime Roque Bertol

OAB/RS 39.672

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais

|               |                       |                      |                                               |
|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| Solicitante:  | Sicredi Serrana RS    | Data da Solicitação: | 10/04/2025                                    |
| Proprietário: | Doraci Luis Bassanesi | Data da Vistoria:    | 25/04/2025                                    |
| Endereço:     | Travessão Claro, s/n  | Data do Laudo:       | 28/04/2025                                    |
| Complemento:  | -                     | Matrícula:           | Nº 25.4654 L-2 RG Ccomarca de Flores da Cunha |
| Bairro:       | Santa Bárbara         | Objetivo:            | Valor de Mercado                              |
| Cidade:       | Flores da Cunha       | UF:                  | RS                                            |
| CEP:          | -                     | Finalidade:          | -                                             |

Informações de Áreas

| Matrícula             | CCIR                | CAR                 | Teste               |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Área: 7,03 ha         | Área: - ha          | Área: - ha          | Área: - ha          |
| Construída: 335,12 m² | Construída: - m²    | Construída: - m²    | Construída: - m²    |
| Módulo Fiscal: - ha   | Módulo Fiscal: - ha | Módulo Fiscal: - ha | Módulo Fiscal: - ha |
| ITR                   | GEO                 | Área Considerada    |                     |
| Área: - ha            | Área: - ha          | Área: 7,03 ha       | < Matrícula         |
| Construída: - m²      | Construída: - m²    | Construída: - m²    | < Matrícula         |
| Módulo Fiscal: - ha   | Módulo Fiscal: - ha | Módulo Fiscal: - ha | < Matrícula         |

Características do Imóvel

|                  |                     |                    |   |
|------------------|---------------------|--------------------|---|
| Topografia:      | Fortemente Ondulado | Cons. Do Solo:     | - |
| Drenagem:        | -                   | Estradas Internas: | - |
| Textura:         | -                   | Melhoramentos:     | - |
| Util. Economica: | -                   | Profundidade:      | - |
| Aproveitamento:  | -                   | Pedregosidade:     | - |
| Pot. Produtivo:  | -                   | Erosão:            | - |
| Benfeitorias:    | -                   | Precipitação:      | - |
| Altitude:        | -                   |                    |   |

Valor de Mercado

R\$ 1.874.600,00

( UM MILHÃO, OITOCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS REAIS )

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

-

Responsável Técnico: **Maiquel Horn**  
Telefone de Contato: **54 99944-7567**  
Identificação: **Eng. Civil CREA-RS 251.360**

Assinatura: **MAIQUEL HORN:0129618 1014**

Assinado de forma digital por MAIQUEL HORN:01296181014  
Dados: 2025.04.28 15:44:06 -03'00'

# Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Roteiro do Acesso ao Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Descritivo                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mapa do Roteiro de Acesso |
| <p><b>Distância de 6,2km e tempo estimado de 9min:</b> e Siga na direção oeste na Rua John Kennedy em direção à Avenida 25 de julho por 5m; Siga por 1,1km a Avenida 25 de Julho até Via Vêneto; Siga por 5,1km a Via Vêneto e Estrada de Santa Bárbara até acessar a gleba.</p> |                           |
| Coordenadas                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |
| <p>Latitude: 29°02'52.82"S<br/>Longitude: 51°08'31.68"O</p>                                                                                                                                                                                                                      |                           |

| Memorial Descritivo da Área                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Descritivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Delimitação da área |
| <p><b>Matrícula nº 25.464: UM TERRENO NATURAL</b>, constituído por uma fração de terras, correspondente a parte dos lotes rurais número dezesseis (16) e número dezessete (17), do Travessão Claro, neste município de Flores da Cunha/RS, com a área total de <b>70.350,51m²</b> (setenta mil, trezentos e cinquent metros e cinquenta e um decímetros quadrados), de terras, medindoe confrontando: ao NORTE, por quinhentos e vinte e três metros e dezoito centímetros (523,18m) com terras de parte do lote rural número dezoito (18) do Travessão Claro, de propriedade de Delaine Bassanesi e outros; ao SUL, por uma linha irregular curca de seiscentos e noventa metros e vinte cebtímetros (690,20m) com uma via local municipal; ao LESTE, noventa metros e trinta e sete centímetros (90,37m) com terras dos lotes rurais número dezessete (17), número quarenta e cinco (45) e número quarenta e seis (46), do Travessão Claro de propriedade de Mansueto Menegon Neto; e, ao NOROESTE, por cento e oitenta metros e vinte e cinco centímetros (180,25) com uma via secundária municipal que dá acesso a Nova Roma. Nas divisas sul e noroeste em toda a sua extensão, o lote possui uma faixa não edificável de cinco metros (5,00m)</p> |                     |

| Mapa Pedológico da Região                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Descritivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mapa |
| <p><b>Nba</b> - Nitossolo Bruno Alumínico - <b>Horizonte/camada:</b> A proeminente e A moderado - <b>Textura:</b> argilosa e muito argilosa - <b>Relevo local:</b> forte onduladoe ondulado - <b>Erosão:</b> não possui - <b>Classe de pedregosidade:</b> não possui - <b>Classe de rochosidade:</b> não possui</p> |      |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em TopografiaLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Benfeitorias de Solo | Distribuição e Acabamentos Internos

Edificação xxxx

| Distribuição           | Qtd. | Piso                   | Paredes                                                                                                                  | Forro                                                 | Esquadrias                                 |
|------------------------|------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Vestiários e banheiros | 1    | Cerâmica               | Azulejo até o teto                                                                                                       | PVC                                                   | Alumínio                                   |
| Recepção dos produtos  | 1    | Concreto polido        | Pintura sobre blocos de concreto                                                                                         | PVC                                                   | Escada de madeira                          |
| Escritório 2º andar    | 1    | Piso de madeira        | Pintura sobre blocos de concreto. Divisórias internas de compensado                                                      | PVC                                                   | Alumínio                                   |
| Lavanderia             | 1    | Cerâmica               | Azulejo até o teto                                                                                                       | PVC                                                   | Alumínio                                   |
| Estoque                | 1    | Concreto polido        | Pintura sobre blocos de concreto                                                                                         | PVC                                                   | Alumínio                                   |
| Setor envase           | 1    | Cerâmico               | Pintura sobre paredes externas de bloco de concreto. Divisórias internas em PVC e algumas paredes com azulejo até o teto | PVC                                                   | Alumínio                                   |
| Sala fabricação geléia | 1    | Cerâmico               | Pintura sobre paredes externas de bloco de concreto. Divisórias internas em PVC e algumas paredes com azulejo até o teto | PVC                                                   | Alumínio                                   |
| Cozinha                | 1    | Cerâmico               | Pintura sobre paredes externas de bloco de concreto. Divisórias internas em PVC e algumas paredes com azulejo até o teto | PVC                                                   | Alumínio                                   |
| Depósito               | 1    | Porcelanato amadeirado | Pintura sobre reboco                                                                                                     | Pintura sobre estrutura de concreto armado            | Portas de madeira                          |
| Salão                  | 1    | Porcelanato amadeirado | Pintura sobre reboco                                                                                                     | Tehado sobre estrutura de madeira aparente. Sem forro | Portas de madeira e esquadrias de alumínio |
| Banheiro salão         | 1    | Porcelanato amadeirado | Pintura sobre reboco                                                                                                     | Pintura sobre estrutura de concreto armado            | Portas de madeira                          |
| Banheiros externos     | 2    | Cerâmico               | Ajulejo ate o teto                                                                                                       | PVC                                                   | Alumínio                                   |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

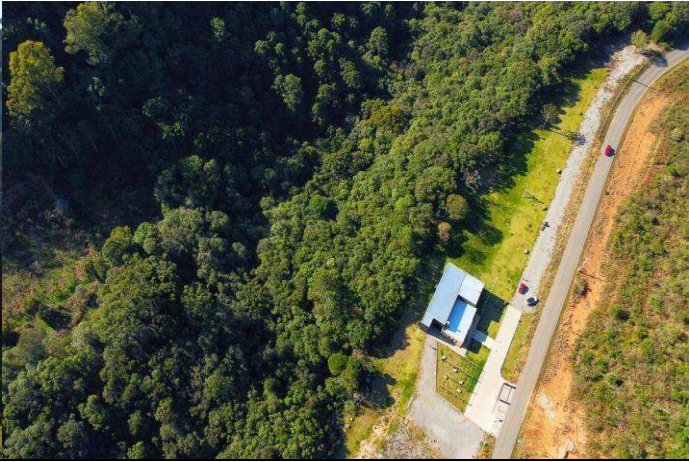
Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

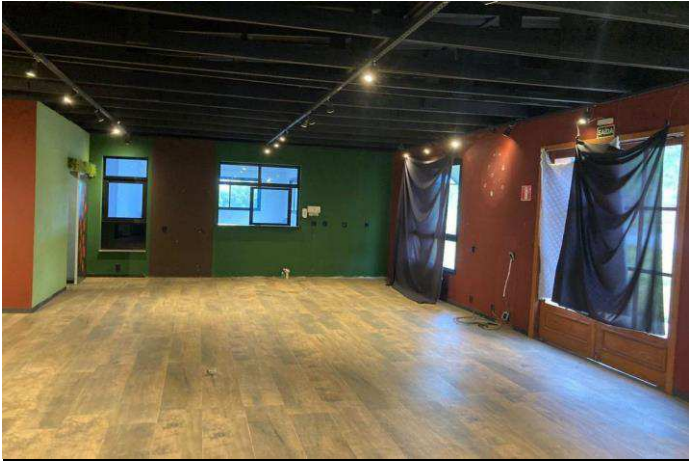
| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando

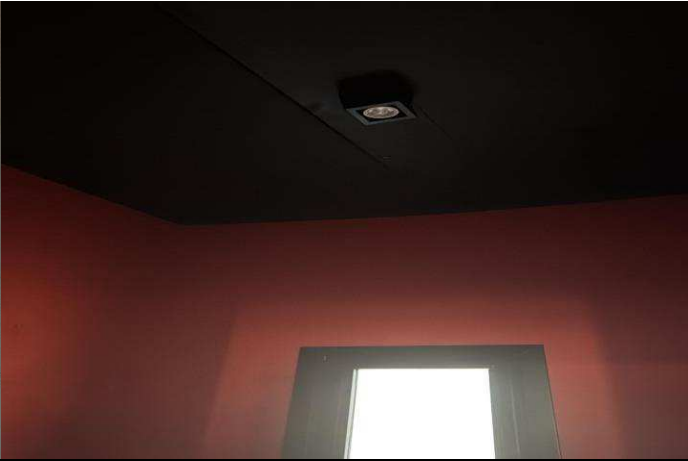


Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

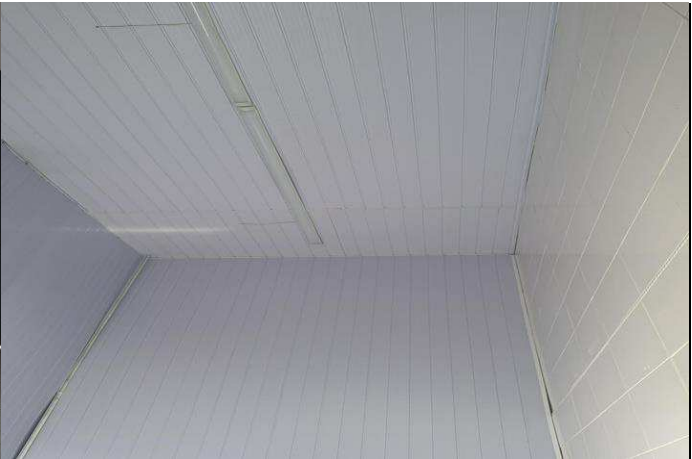
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

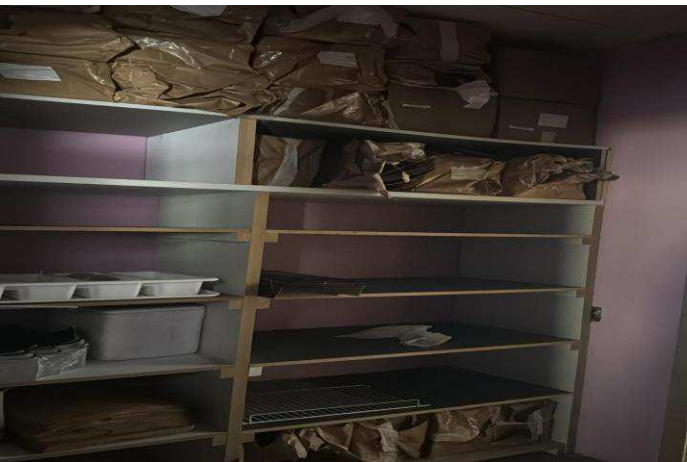
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

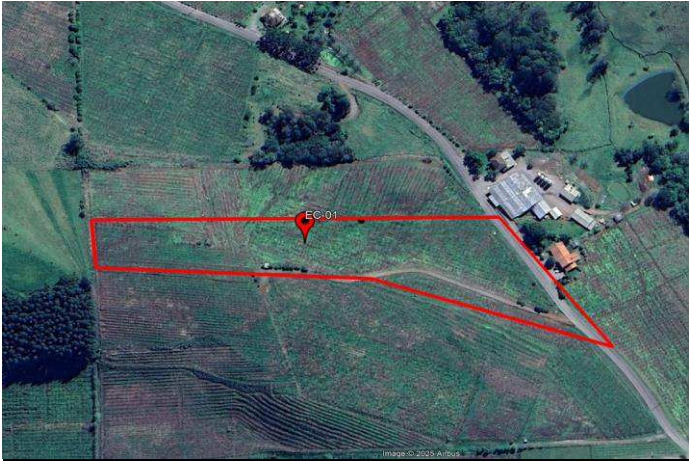
| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|   |   |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |
|  |  |
| Imóvel Avaliando                                                                    | Imóvel Avaliando                                                                     |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

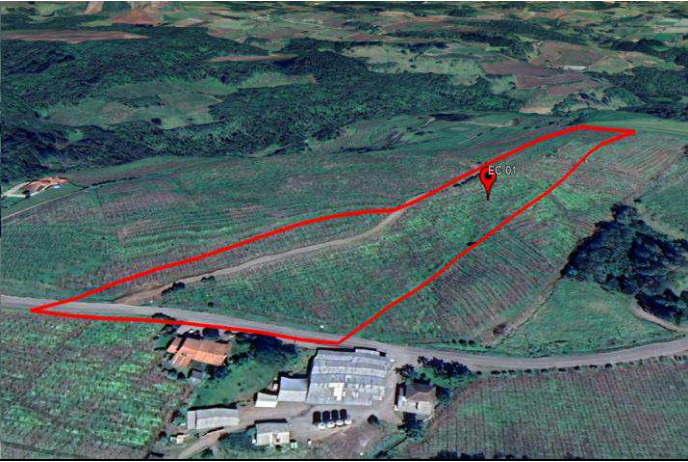
Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Elemento Comparativo 01



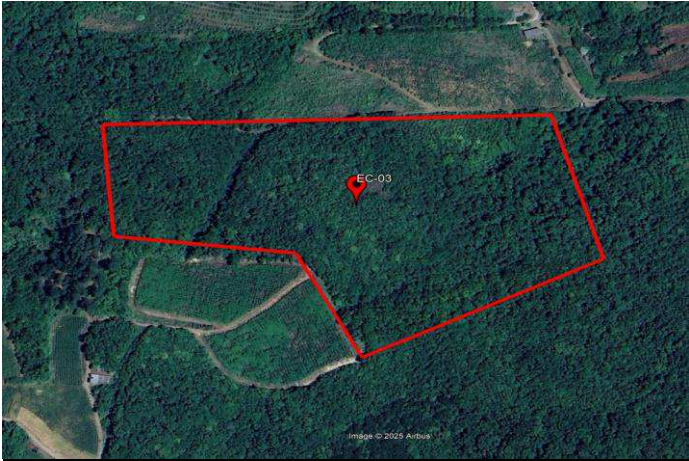
Elemento Comparativo 01



Elemento Comparativo 02



Elemento Comparativo 02



Elemento Comparativo 03

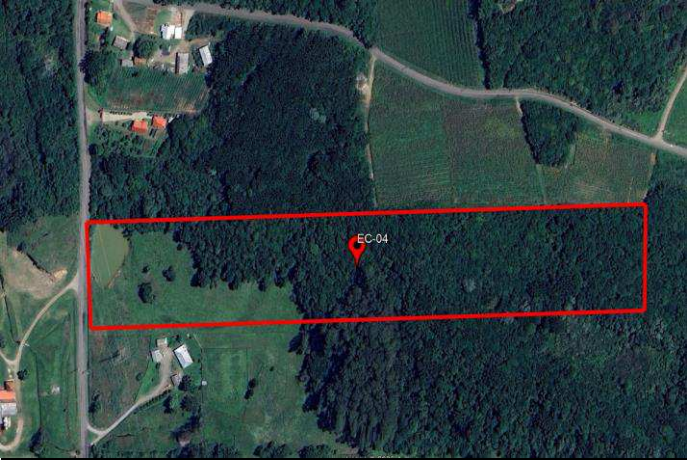
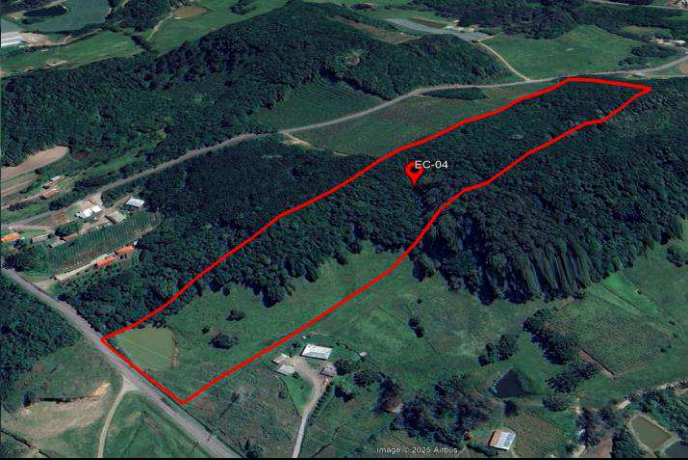


Elemento Comparativo 03

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

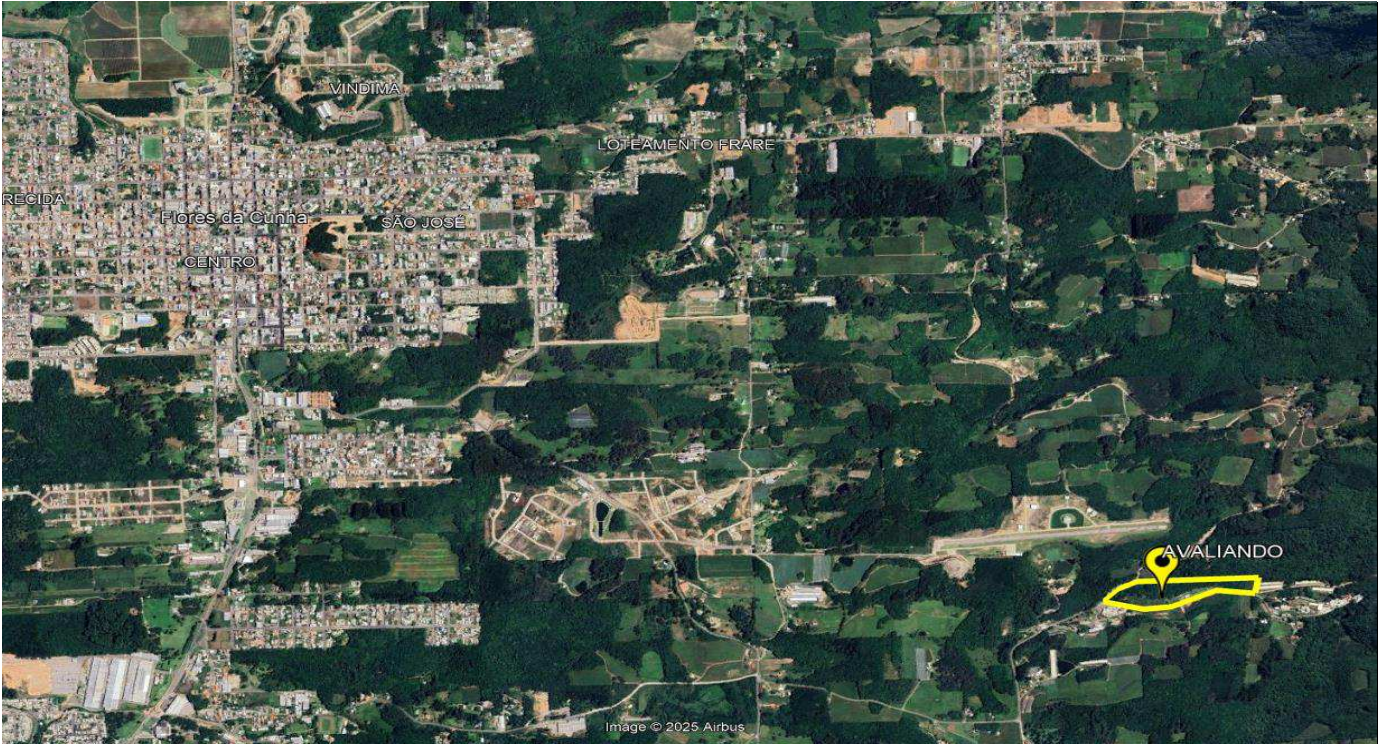
| Relatório Fotográfico                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Elemento Comparativo 04                                                             | Elemento Comparativo 04                                                              |
|   |   |
| Elemento Comparativo 05                                                             | Elemento Comparativo 05                                                              |
|  |  |
| Elemento Comparativo 06                                                             | Inserir Descrição                                                                    |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

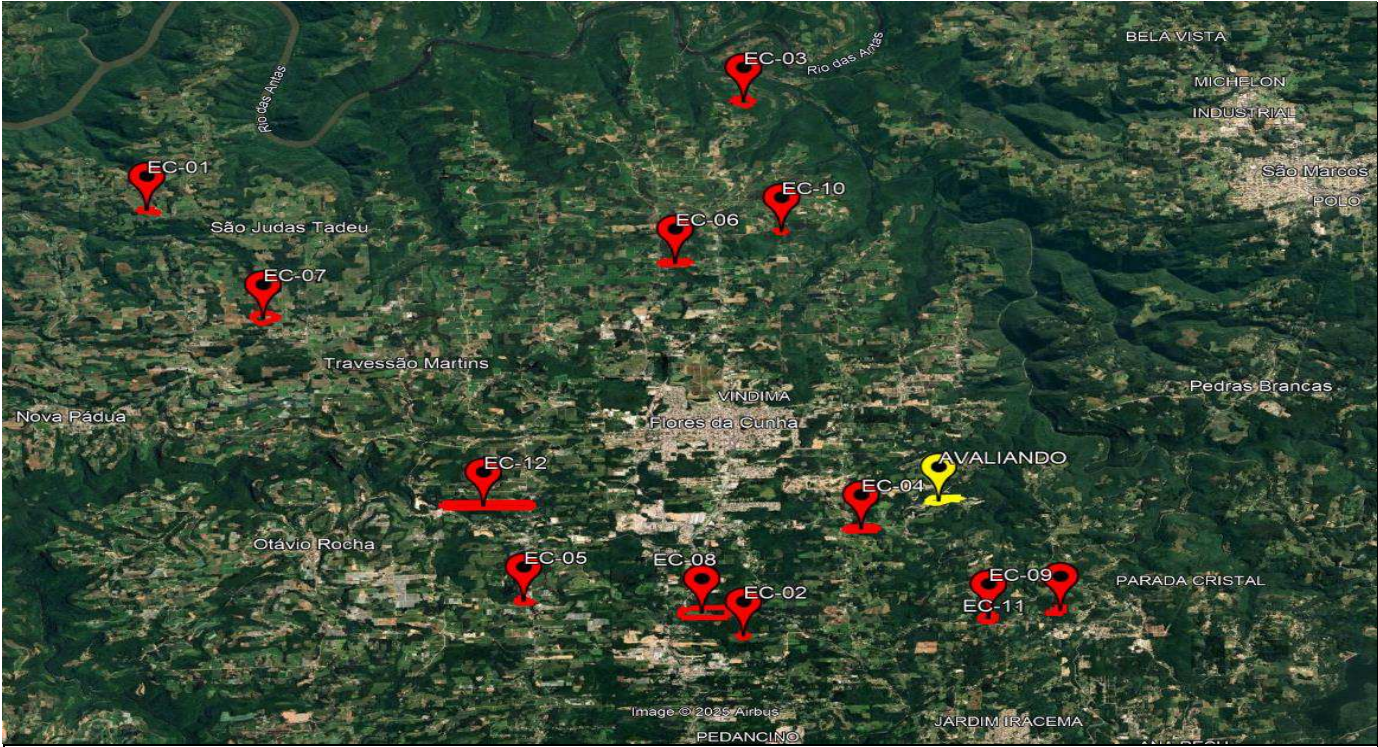
Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em TopografiaLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Avaliando             |                      |  |                  |     |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |
|-----------------------|----------------------|--|------------------|-----|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------------|------|------|
| Endereço:             | Travessão Claro, s/n |  |                  |     |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |
| Bairro:               | Santa Bárbara        |  |                  |     | Cidade: | Flores da Cunha                                                                     |  |  |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha): | 7,03                 |  | Área Construída: | -   |         |  |  |  |                   |      |      |
| Situação:             | Ótima                |  | Preço Anunciado: | N/A |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |
| Hidrografia:          | Normal               |  | Fonte:           | N/A |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |
| Topografia:           | Fortemente Ondulado  |  | Informante:      | N/A |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |
| Benfeitorias          |                      |  | Contato          | N/A |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |
| Classes de Solo       |                      |  |                  |     |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |
| I                     |                      |  | IIIw(a)          |     |         | IVe,s                                                                               |  |  | VIIe,s            |      |      |
| IIs                   |                      |  | IIIe             |     |         | Vw(a)                                                                               |  |  | VIII              |      |      |
| Ile                   |                      |  | IIIe,s           |     |         | Vle                                                                                 |  |  | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                 |                      |  | IVs              |     |         | Vle,s                                                                               |  |  | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                  |                      |  | IVe              |     |         | VIIe                                                                                |  |  |                   |      |      |
| Observações:          |                      |  |                  |     |         |                                                                                     |  |  |                   |      |      |

| Elemento Comparativo 1 |          |  |                  |                 |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |
|------------------------|----------|--|------------------|-----------------|---------|-----------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|------|
| Endereço:              |          |  |                  |                 |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |
| Bairro:                |          |  |                  |                 | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                      |                      | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 2,04     |  | Área Construída: |                 |         |                 |  |  |                      |      |      |
| Situação:              | Ótima    |  | Preço Anunciado: | R\$ 600.000,00  |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |
| Hidrografia:           | Ruim     |  | Fonte:           | Oferta          |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |
| Topografia:            | Ondulado |  | Informante:      | Lucatta Imóveis |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |
| Benfeitorias           |          |  | Contato          |                 |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |
| Classes de Solo        |          |  |                  |                 |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |
| I                      |          |  | IIIw(a)          |                 |         | IVe,s           |  |                                                                                      | VIIe,s               |      |      |
| IIs                    |          |  | IIIe             |                 |         | Vw(a)           |  |                                                                                      | VIII                 |      |      |
| Ile                    |          |  | IIIe,s           |                 |         | Vle             |  |                                                                                      | Áterreno(ha):        | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |          |  | IVs              |                 |         | Vle,s           |  |                                                                                      | Índice Calculado: 0% |      |      |
| IIIs                   |          |  | IVe              |                 |         | VIIe            |  |                                                                                      |                      |      |      |
| Observações:           |          |  |                  |                 |         |                 |  |                                                                                      |                      |      |      |

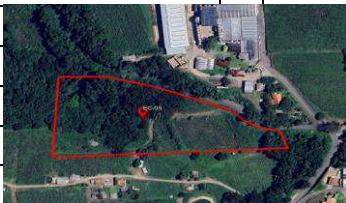
| Elemento Comparativo 2 |              |  |                  |                  |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |
|------------------------|--------------|--|------------------|------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------------|------|------|
| Endereço:              |              |  |                  |                  |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |
| Bairro:                | São Gotardo  |  |                  |                  | Cidade: | Flores da Cunha                                                                       |  |  |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 2,00         |  | Área Construída: | 400,00           |         |  |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Desfavorável |  | Preço Anunciado: | R\$ 990.000,00   |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Regular      |  | Fonte:           | Oferta           |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |
| Topografia:            | Plano        |  | Informante:      | Chamonix Imóveis |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |
| Benfeitorias           |              |  | Contato          |                  |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |
| Classes de Solo        |              |  |                  |                  |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |
| I                      |              |  | IIIw(a)          |                  |         | IVe,s                                                                                 |  |  | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |              |  | IIIe             |                  |         | Vw(a)                                                                                 |  |  | VIII              |      |      |
| Ile                    |              |  | IIIe,s           |                  |         | Vle                                                                                   |  |  | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |              |  | IVs              |                  |         | Vle,s                                                                                 |  |  | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |              |  | IVe              |                  |         | VIIe                                                                                  |  |  |                   |      |      |
| Observações:           |              |  |                  |                  |         |                                                                                       |  |  |                   |      |      |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em TopografiaLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Elemento Comparativo 3 |                     |  |                  |                |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
|------------------------|---------------------|--|------------------|----------------|---------|-----------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:              |                     |  |                  |                |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Bairro:                | Capela do Carmo     |  |                  |                | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                     |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 6,00                |  | Área Construída: |                |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Desfavorável        |  | Preço Anunciado: | R\$ 240.000,00 |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Regular             |  | Fonte:           | Oferta         |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Topografia:            | Fortemente Ondulado |  | Informante:      | Voglio Imóveis |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Benfeitorias           |                     |  | Contato          |                |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Classes de Solo        |                     |  |                  |                |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| I                      |                     |  | IIIw(a)          |                |         | IVe,s           |  |                                                                                     | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |                     |  | IIIe             |                |         | Vw(a)           |  |                                                                                     | VIII              |      |      |
| Ile                    |                     |  | IIIe,s           |                |         | Vle             |  |                                                                                     | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |                     |  | IVs              |                |         | Vle,s           |  |                                                                                     | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |                     |  | IVe              |                |         | VIIe            |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Observações:           |                     |  |                  |                |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |

| Elemento Comparativo 4 |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
|------------------------|---------------------|--|------------------|------------------|---------|-----------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:              | Asfalto Via Trento  |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Bairro:                |                     |  |                  |                  | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                      |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 5,94                |  | Área Construída: |                  |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Ótima               |  | Preço Anunciado: | R\$ 1.500.000,00 |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Regular             |  | Fonte:           | Oferta           |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Topografia:            | Fortemente Ondulado |  | Informante:      | Chamonix Imóveis |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Benfeitorias           |                     |  | Contato          |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Classes de Solo        |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| I                      |                     |  | IIIw(a)          |                  |         | IVe,s           |  |                                                                                      | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |                     |  | IIIe             |                  |         | Vw(a)           |  |                                                                                      | VIII              |      |      |
| Ile                    |                     |  | IIIe,s           |                  |         | Vle             |  |                                                                                      | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |                     |  | IVs              |                  |         | Vle,s           |  |                                                                                      | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |                     |  | IVe              |                  |         | VIIe            |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Observações:           |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |

| Elemento Comparativo 5 |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
|------------------------|---------------------|--|------------------|------------------|---------|-----------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:              |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Bairro:                | Linha 60            |  |                  |                  | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                       |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 3,00                |  | Área Construída: |                  |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Ótima               |  | Preço Anunciado: | R\$ 570.000,00   |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Regular             |  | Fonte:           | Oferta           |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Topografia:            | Fortemente Ondulado |  | Informante:      | Chamonix Imóveis |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Benfeitorias           |                     |  | Contato          |                  |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Classes de Solo        |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| I                      |                     |  | IIIw(a)          |                  |         | IVe,s           |  |                                                                                       | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |                     |  | IIIe             |                  |         | Vw(a)           |  |                                                                                       | VIII              |      |      |
| Ile                    |                     |  | IIIe,s           |                  |         | Vle             |  |                                                                                       | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |                     |  | IVs              |                  |         | Vle,s           |  |                                                                                       | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |                     |  | IVe              |                  |         | VIIe            |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Observações:           |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |

# Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Elemento Comparativo 6 |                        |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
|------------------------|------------------------|--|------------------|------------------|---------|-----------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:              |                        |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Bairro:                |                        |  |                  |                  | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                     |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 4,60                   |  | Área Construída: |                  |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Ótima                  |  | Preço Anunciado: | R\$ 1.270.000,00 |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Ruim                   |  | Fonte:           | Oferta           |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Topografia:            | Moderadamente Ondulado |  | Informante:      | Chamonix Imóveis |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Benfeitorias           |                        |  | Contato          |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Classes de Solo        |                        |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| I                      |                        |  | IIIw(a)          |                  |         | IVe,s           |  |                                                                                     | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |                        |  | IIIe             |                  |         | Vw(a)           |  |                                                                                     | VIII              |      |      |
| Ile                    |                        |  | IIIe,s           |                  |         | Vle             |  |                                                                                     | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |                        |  | IVs              |                  |         | Vle,s           |  |                                                                                     | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |                        |  | IVe              |                  |         | VIIe            |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Observações:           |                        |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |

| Elemento Comparativo 7 |                          |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
|------------------------|--------------------------|--|------------------|------------------|---------|-----------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:              |                          |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Bairro:                | Travessão Alfredo Chaves |  |                  |                  | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                      |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 9,00                     |  | Área Construída: |                  |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Boa                      |  | Preço Anunciado: | R\$ 3.000.000,00 |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Ruim                     |  | Fonte:           | Oferta           |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Topografia:            | Fortemente Ondulado      |  | Informante:      | Chamonix Imóveis |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Benfeitorias           |                          |  | Contato          |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Classes de Solo        |                          |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |
| I                      |                          |  | IIIw(a)          |                  |         | IVe,s           |  |                                                                                      | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |                          |  | IIIe             |                  |         | Vw(a)           |  |                                                                                      | VIII              |      |      |
| Ile                    |                          |  | IIIe,s           |                  |         | Vle             |  |                                                                                      | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |                          |  | IVs              |                  |         | Vle,s           |  |                                                                                      | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |                          |  | IVe              |                  |         | VIIe            |  |                                                                                      |                   |      |      |
| Observações:           |                          |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                      |                   |      |      |

| Elemento Comparativo 8 |                         |  |                  |                            |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
|------------------------|-------------------------|--|------------------|----------------------------|---------|-----------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:              |                         |  |                  |                            |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Bairro:                | Distrito de São Gotardo |  |                  |                            | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                       |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 2,00                    |  | Área Construída: |                            |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Ótima                   |  | Preço Anunciado: | R\$ 521.000,00             |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Regular                 |  | Fonte:           | Oferta                     |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Topografia:            | Fortemente Ondulado     |  | Informante:      | Crédito Real Caxias do Sul |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Benfeitorias           |                         |  | Contato          |                            |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Classes de Solo        |                         |  |                  |                            |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| I                      |                         |  | IIIw(a)          |                            |         | IVe,s           |  |                                                                                       | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |                         |  | IIIe             |                            |         | Vw(a)           |  |                                                                                       | VIII              |      |      |
| Ile                    |                         |  | IIIe,s           |                            |         | Vle             |  |                                                                                       | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |                         |  | IVs              |                            |         | Vle,s           |  |                                                                                       | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |                         |  | IVe              |                            |         | VIIe            |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Observações:           |                         |  |                  |                            |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |

# Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Elemento Comparativo 9 |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
|------------------------|---------------------|--|------------------|------------------|---------|-----------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:              |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Bairro:                | Travessão Claro     |  |                  |                  | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                     |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):  | 5,00                |  | Área Construída: | 200,00           |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:              | Ótima               |  | Preço Anunciado: | R\$ 1.500.000,00 |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Hidrografia:           | Ruim                |  | Fonte:           | Oferta           |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Topografia:            | Fortemente Ondulado |  | Informante:      | Chamonix Imóveis |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Benfeitorias           |                     |  | Contato          |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Classes de Solo        |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |
| I                      |                     |  | IIIw(a)          |                  |         | IVe,s           |  |                                                                                     | VIIe,s            |      |      |
| IIs                    |                     |  | IIIe             |                  |         | Vw(a)           |  |                                                                                     | VIII              |      |      |
| Ile                    |                     |  | IIIe,s           |                  |         | Vle             |  |                                                                                     | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                  |                     |  | IVs              |                  |         | Vle,s           |  |                                                                                     | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                   |                     |  | IVe              |                  |         | VIIe            |  |                                                                                     |                   |      |      |
| Observações:           |                     |  |                  |                  |         |                 |  |                                                                                     |                   |      |      |

| Elemento Comparativo 10 |  |                   |         |                  |  |                  |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
|-------------------------|--|-------------------|---------|------------------|--|------------------|--|-----------------|-------------------|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:               |  |                   |         |                  |  |                  |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
| Bairro:                 |  | Travessa Rondelli |         |                  |  | Cidade:          |  | Flores da Cunha |                   |      | UF:  | RS                                                                                   |
| Área de Terreno (ha):   |  | 2,01              |         | Área Construída: |  |                  |  |                 |                   |      |      |  |
| Situação:               |  | Boa               |         | Preço Anunciado: |  | R\$ 250.000,00   |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
| Hidrografia:            |  | Regular           |         | Fonte:           |  | Oferta           |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
| Topografia:             |  | Ondulado          |         | Informante:      |  | Chamonix Imóveis |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
| Benfeitorias            |  |                   |         | Contato          |  |                  |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
|                         |  |                   |         |                  |  |                  |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
| Classes de Solo         |  |                   |         |                  |  |                  |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
| I                       |  |                   | IIIw(a) |                  |  | IVe,s            |  |                 | VIIe,s            |      |      |                                                                                      |
| IIs                     |  |                   | IIIe    |                  |  | Vw(a)            |  |                 | VIII              |      |      |                                                                                      |
| Ile                     |  |                   | IIIe,s  |                  |  | Vle              |  |                 | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |                                                                                      |
| Ile,s                   |  |                   | IVs     |                  |  | Vle,s            |  |                 | Índice Calculado: | 0%   |      |                                                                                      |
| IIIs                    |  |                   | IVe     |                  |  | VIIe             |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |
| Observações:            |  |                   |         |                  |  |                  |  |                 |                   |      |      |                                                                                      |

| Elemento Comparativo 11 |                     |  |                  |                               |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
|-------------------------|---------------------|--|------------------|-------------------------------|---------|-----------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
| Endereço:               |                     |  |                  |                               |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Bairro:                 | Travessa Gavioli    |  |                  |                               | Cidade: | Flores da Cunha |  |                                                                                       |                   | UF:  | RS   |
| Área de Terreno (ha):   | 3,32                |  | Área Construída: |                               |         |                 |  |  |                   |      |      |
| Situação:               | Boa                 |  | Preço Anunciado: | R\$ 550.000,00                |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Hidrografia:            | Regular             |  | Fonte:           | Oferta                        |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Topografia:             | Fortemente Ondulado |  | Informante:      | Luiz Paim Corretor de Imóveis |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Benfeitorias            |                     |  | Contato          |                               |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Classes de Solo         |                     |  |                  |                               |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |
| I                       |                     |  | IIIw(a)          |                               |         | IVe,s           |  |                                                                                       | VIIe,s            |      |      |
| IIs                     |                     |  | IIIe             |                               |         | Vw(a)           |  |                                                                                       | VIII              |      |      |
| Ile                     |                     |  | IIIe,s           |                               |         | Vle             |  |                                                                                       | Áterreno(ha):     | 0,00 | 100% |
| Ile,s                   |                     |  | IVs              |                               |         | Vle,s           |  |                                                                                       | Índice Calculado: | 0%   |      |
| IIIs                    |                     |  | IVe              |                               |         | VIIe            |  |                                                                                       |                   |      |      |
| Observações:            |                     |  |                  |                               |         |                 |  |                                                                                       |                   |      |      |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em TopografiaLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Homogeneização de Dados |                  |               |                       |           |                |       |          |             |            |                |       |                 |                |  |
|-------------------------|------------------|---------------|-----------------------|-----------|----------------|-------|----------|-------------|------------|----------------|-------|-----------------|----------------|--|
| A                       | VI de Mercado    | Á. de Terreno | Valor das Construções | F. Oferta | Unit/ha        | Área  | Situação | Hidrografia | Topografia | Aproveitamento | N/A   | Produto Fatores | Unit-ha Homo   |  |
| 1                       | R\$ 600.000,00   | 2,04          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 264.705,88 | 1,000 | 1,000    | 1,313       | 0,941      | 0,580          | 1,000 | 0,72            | R\$ 189.653,98 |  |
| 2                       | R\$ 990.000,00   | 2,00          | R\$ 498.822,47        | 0,90      | R\$ 196.088,77 | 1,000 | 1,250    | 1,050       | 0,800      | 0,604          | 1,000 | 0,63            | R\$ 124.393,81 |  |
| 3                       | R\$ 240.000,00   | 6,00          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 36.000,00  | 1,000 | 1,250    | 1,050       | 1,000      | 0,725          | 1,000 | 0,95            | R\$ 34.256,25  |  |
| 4                       | R\$ 1.500.000,00 | 5,94          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 227.272,73 | 1,000 | 1,000    | 1,050       | 1,000      | 0,682          | 1,000 | 0,72            | R\$ 162.834,22 |  |
| 5                       | R\$ 570.000,00   | 3,00          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 171.000,00 | 1,000 | 1,000    | 1,050       | 1,000      | 0,637          | 1,000 | 0,67            | R\$ 114.438,46 |  |
| 6                       | R\$ 1.270.000,00 | 4,60          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 248.478,26 | 1,000 | 1,000    | 1,313       | 0,889      | 0,611          | 1,000 | 0,71            | R\$ 176.986,27 |  |
| 7                       | R\$ 3.000.000,00 | 9,00          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 300.000,00 | 1,000 | 1,111    | 1,313       | 1,000      | 0,624          | 1,000 | 0,91            | R\$ 272.849,46 |  |
| 8                       | R\$ 521.000,00   | 2,00          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 234.450,00 | 1,000 | 1,000    | 1,050       | 1,000      | 0,630          | 1,000 | 0,66            | R\$ 155.195,71 |  |
| 9                       | R\$ 1.500.000,00 | 5,00          | R\$ 219.684,10        | 0,90      | R\$ 226.063,18 | 1,000 | 1,000    | 1,313       | 1,000      | 0,611          | 1,000 | 0,80            | R\$ 181.148,00 |  |
| 10                      | R\$ 250.000,00   | 2,01          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 111.940,30 | 1,000 | 1,111    | 1,050       | 0,941      | 0,725          | 1,000 | 0,80            | R\$ 89.113,26  |  |
| 11                      | R\$ 550.000,00   | 3,32          | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 149.096,39 | 1,000 | 1,111    | 1,050       | 1,000      | 0,644          | 1,000 | 0,75            | R\$ 112.098,39 |  |
| 12                      | R\$ 3.480.000,00 | 24,70         | R\$ 0,00              | 0,90      | R\$ 126.801,62 | 1,000 | 1,111    | 1,050       | 1,000      | 0,725          | 1,000 | 0,85            | R\$ 107.253,04 |  |

|                   |                |                      |                |
|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Média             | R\$ 190.991,43 | Média                | R\$ 143.351,74 |
| Desvio            | 74850,77       | Desvio               | 30555,64       |
| Coef. de variação | 0,39           | Coef. de variação    | 0,21           |
|                   |                |                      |                |
|                   |                | Média Saneada        | R\$ 141.793,49 |
|                   |                | Limite Inferior      | R\$ 100.346,22 |
|                   |                | Limite Superior      | R\$ 186.357,26 |
|                   |                | Amostras Saneadas    | 8              |
|                   |                | Amostras Descartadas | 4              |

|                  |           |   |               |   |              |   |                |
|------------------|-----------|---|---------------|---|--------------|---|----------------|
| Valor do Terreno | Área (ha) | x | Unit/ha       | x | Fator Ajuste | = | R\$ 996.800,00 |
|                  | 7,03      |   | R\$141.793,49 |   | 1,00         |   |                |

| Tratamento Estatístico        |                |                | Residual % e Dispersão |  |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------------|--|
| DADOS                         |                |                |                        |  |
| Número de Amostras Coletados: | 12             |                |                        |  |
| Número de Amostras Saneados:  | 8              |                |                        |  |
| Limite Inferior (p/ha):       | R\$ 100.346,22 |                |                        |  |
| Média Aritmética (p/ha):      | R\$ 143.351,74 |                |                        |  |
| Limite Superior (p/ha):       | R\$ 186.357,26 |                |                        |  |
| Média Saneada (p/ha):         | R\$ 141.793,49 |                |                        |  |
| T. de Student:                | 1,415          |                |                        |  |
| Desvio Padrão:                | 30555,64       |                |                        |  |
| Coefficiente de Variação:     | 0,213          |                |                        |  |
| INTERVALO DE CONFIABILIDADE   |                |                |                        |  |
| Resultado(p/ha):              | R\$ 15.285,49  |                |                        |  |
| Inferior (p/ha):              | -12,08%        | R\$ 126.508,00 |                        |  |
| Superior (p/ha):              | 9,73%          | R\$ 157.078,98 |                        |  |
| Amplitude Total               | 21,81%         |                |                        |  |

Comentários sobre o cálculo

-

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| CÁLCULO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS                                                                        |                                                                            |                      |                   |                       |              |           |            |    |    |    |                  |                  |                   |                  |   |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|--------------|-----------|------------|----|----|----|------------------|------------------|-------------------|------------------|---|----------------|
| A                                                                                                                | Descrição                                                                  | Área Construída (m²) | Idade Real (anos) | Estado de Conservação | CUB          | Vida Útil | Residual % | A  | F  | L  | Fator ajuste CUB | Valor Novo (R\$) | Coef. Depreciação | Valor Depreciado |   |                |
| 1                                                                                                                | Edificação                                                                 | 335,12               | 4                 | Entre novo e regular  | R\$ 2.603,42 | 60        | 20%        | 0% | 0% | 0% | 90%              | R\$ 785.212,30   | 0,972             | R\$ 763.289,17   |   |                |
| 2                                                                                                                | Itens ausentes do CUB e benfeitorias externas (15% do valor da construção) |                      |                   |                       |              |           |            |    |    |    |                  | R\$ 117.781,84   | 0,972             | R\$ 114.493,38   |   |                |
| Para o custo da edificação, foi utilizado o CUB RS mar/25 para o padrão CSL 8-N com valor de R\$ 2.603,42 R\$/m² |                                                                            |                      |                   |                       |              |           |            |    |    |    |                  |                  |                   |                  |   |                |
| O Fator ajuste do CUB, faz o ajuste do padrão da edificação construída em relação ao padrão do CUB de referência |                                                                            |                      |                   |                       |              |           |            |    |    |    |                  |                  |                   |                  |   |                |
| TOTAL                                                                                                            |                                                                            |                      |                   |                       |              |           |            |    |    |    |                  | -                | -                 | R\$ 902.994,14   | - | R\$ 877.782,55 |

| CÁLCULO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS |           |                     |                               |                       |           |             |   |                   |                  |                          |                  |
|---------------------------------------|-----------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|---|-------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| A                                     | Descrição | Área Utilizada (ha) | Idade Real (anos)<br> Plantio | Estado de Conservação | Vida Útil | Residu al % | - | Custo de Formação | Valor Novo (R\$) | Depreciação Ross-Heideck | Valor Depreciado |
| 1                                     |           |                     |                               |                       |           |             | - |                   |                  |                          |                  |
| 2                                     |           |                     |                               |                       |           |             | - |                   |                  |                          |                  |
| 3                                     |           |                     |                               |                       |           |             | - |                   |                  |                          |                  |
| 4                                     |           |                     |                               |                       |           |             | - |                   |                  |                          |                  |
| TOTAL                                 |           |                     |                               |                       | -         | -           | - | -                 | R\$ 0,00         | -                        | R\$ 0,00         |

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Cálculo das Benfeitorias Não Reprodutivas | R\$ 877.782,55   |
| Custo do Frete:                           | R\$ 0,00         |
| Cálculo das Benfeitorias Reprodutivas:    | R\$ 0,00         |
| Valor Totas da Benfeitorias:              | R\$ 877.782,55   |
| Valor do Terreno para Mercado:            | R\$ 996.800,00   |
| Fator Comercialização:                    | 1,00             |
| Valor de Mercado do Imóvel:               | R\$ 1.874.600,00 |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em TopografiaLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

|                                                  |  |
|--------------------------------------------------|--|
| Especificação da Avaliação   NBR 14.653-3   2019 |  |
| Fundamentação do Método Comparativo Direto       |  |

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

|      |                                                                          |          |
|------|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| Item | Descrição                                                                |          |
| 1    | Caracterização do bem avaliando                                          |          |
|      | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                   | 2 Pontos |
| 2    | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                       |          |
|      | 8                                                                        | 3 Pontos |
| 3    | Apresentação dos dados                                                   |          |
|      | Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | 2 Pontos |
| 4    | Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)                  |          |
|      | Publicações                                                              | 2 Pontos |
| 5    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores                |          |
|      | 0,50 a 2,00a                                                             | 1 Ponto  |

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

|      |                              |
|------|------------------------------|
| Item | Descrição                    |
| 1    | Pontos obtidos               |
|      | 10 Pontos                    |
| 2    | Itens Obrigatórios           |
|      | Todos, no mínimo no grau I   |
| 3    | Grau de Fundamentação Obtido |
|      | Grau I                       |

|          |
|----------|
| Precisão |
|----------|

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

|   |                                            |
|---|--------------------------------------------|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido |
|   | 21,81%                                     |
| 2 | Grau de Precisão Obtido                    |
|   | Grau III                                   |

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| Fundamentação Quanto a Avaliação das Benfeitorias |
|---------------------------------------------------|

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a Avaliação de Benfeitorias

|      |                                                                                                                                                                                |          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Item | Descrição                                                                                                                                                                      |          |
| 1    | Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas                                                                                                                      |          |
|      | Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações                                              | 2 Pontos |
| 2    | Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas                                                                                                                  |          |
|      | Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada | 3 Pontos |
| 3    | Enquadramento quanto a Avaliação das Benfeitorias                                                                                                                              |          |
|      | Grau III                                                                                                                                                                       |          |

| Descrição                     | Grau de Fundamentação Obtido | Valor das Benfeitorias | Participação Relativa |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Benfeitorias Reprodutivas     | 2                            | R\$ 0,00               | 0,00                  |
| Benfeitorias Não Reprodutivas | 3                            | R\$ 877.782,55         | 3,00                  |
| Grau Calculado                |                              |                        | 3,00                  |
| Grau Obtido                   |                              |                        | 3,00                  |

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em TopografiaLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Fundamentação Metodo Evolutivo

Tabela 9 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

| Item | Descrição                                                                                                                               |          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1    | Estimativa do valor da terra nua<br>Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercadoa ou pelo método involutivo | 1 Ponto  |
| 2    | Avaliação das benfeitorias<br>Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência                        | 3 Pontos |
| 3    | Pontos Obtidos<br>4                                                                                                                     |          |

Enquadramento do Laudo pelo Metodo Evolutivo

Tabela 10 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

| Item | Descrição                                                               |          |
|------|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1    | Pontos Mínimos Obtidos<br>4                                             | 1 Ponto  |
| 2    | Itens obrigatórios no grau correspondente<br>Todos, no mínimo no Grau I | 3 Pontos |
| 3    | Enquadramento do Laudo Obtido<br>Grau I                                 |          |



## PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de MARÇO/2025- NBR 12.721- Versão 2006

| PROJETOS                          | Padrão de acabamento | Código   | Custo R\$/m² | Variação % |       |          |
|-----------------------------------|----------------------|----------|--------------|------------|-------|----------|
|                                   |                      |          |              | Mensal     | Anual | 12 meses |
| RESIDENCIAIS                      |                      |          |              |            |       |          |
| R - 1 (Residência Unifamiliar)    | Baixo                | R 1-B    | 2.331,66     | -0,17      | -0,09 | 5,64     |
|                                   | Normal               | R 1-N    | 3.059,81     | -0,47      | 0,08  | 7,37     |
|                                   | Alto                 | R 1-A    | 4.112,67     | -0,51      | 0,00  | 7,70     |
| PP (Prédio Popular)               | Baixo                | PP 4-B   | 2.205,10     | -0,08      | -0,16 | 6,12     |
|                                   | Normal               | PP 4-N   | 2.996,99     | -0,35      | 0,05  | 7,56     |
| R - 8 (Residência Multifamiliar)  | Baixo                | R 8-B    | 2.099,27     | -0,08      | -0,28 | 6,24     |
|                                   | Normal               | R 8-N    | 2.611,19     | -0,40      | -0,07 | 7,70     |
|                                   | Alto                 | R 8-A    | 3.336,07     | -0,33      | 0,06  | 8,44     |
| R - 16 (Residência Multifamiliar) | Normal               | R 16-N   | 2.554,53     | -0,43      | -0,09 | 7,70     |
|                                   | Alto                 | R 16-A   | 3.409,98     | -0,32      | 0,11  | 8,69     |
| PIS (Projeto de Interesse Social) |                      | PIS      | 1.679,28     | 0,04       | 0,10  | 5,83     |
| RPQ1 (Residência Popular)         |                      | RP1Q     | 2.378,94     | -0,70      | -0,14 | 4,94     |
| COMERCIAIS                        |                      |          |              |            |       |          |
| CAL- 8 (Comercial Andar Livres)   | Normal               | CAL 8-N  | 3.372,65     | -0,38      | 0,19  | 8,71     |
|                                   | Alto                 | CAL 8-A  | 3.872,08     | -0,31      | 0,50  | 10,04    |
| CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)  | Normal               | CSL 8-N  | 2.603,42     | -0,30      | -0,03 | 7,72     |
|                                   | Alto                 | CSL 8-A  | 3.035,98     | -0,07      | 0,52  | 9,30     |
| CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas) | Normal               | CSL 16-N | 3.506,89     | -0,29      | 0,00  | 7,92     |
|                                   | Alto                 | CSL 16-A | 4.084,37     | -0,09      | 0,51  | 9,39     |
| GI (Galpão Industrial)            |                      | GI       | 1.297,25     | -0,34      | -0,33 | 5,25     |

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diagrama, tirantes, rebalçamento de laje/freixo; elevadores(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.\*

### Indicadores Econômicos

| Mês    | IGP-M     |            |       |          | INCC-M    |            |      |          | IGP-DI (Col. 2) |            |       |          | INCC (Col. 35) |            |      |          |
|--------|-----------|------------|-------|----------|-----------|------------|------|----------|-----------------|------------|-------|----------|----------------|------------|------|----------|
|        | Nº Índice | Variação % |       |          | Nº Índice | Variação % |      |          | Nº Índice       | Variação % |       |          | Nº Índice      | Variação % |      |          |
|        |           | Mês        | Ano   | 12 meses |           | Mês        | Ano  | 12 meses |                 | Mês        | Ano   | 12 meses |                | Mês        | Ano  | 12 meses |
| ABR/24 | 1.117,280 | 0,31       | -0,60 | -3,04    | 1.097,991 | 0,41       | 1,09 | 3,48     | 1.102,660       | 0,72       | -0,26 | -2,32    | 1.101,389      | 0,52       | 1,20 | 3,74     |
| MAI/24 | 1.127,233 | 0,89       | 0,28  | -0,34    | 1.104,457 | 0,59       | 1,69 | 3,68     | 1.112,260       | 0,87       | 0,61  | 0,88     | 1.110,887      | 0,86       | 2,07 | 4,02     |
| JUN/24 | 1.136,409 | 0,81       | 1,10  | 2,45     | 1.114,748 | 0,93       | 2,63 | 3,77     | 1.117,787       | 0,50       | 1,11  | 2,88     | 1.118,827      | 0,71       | 2,80 | 4,02     |
| JUL/24 | 1.143,313 | 0,61       | 1,71  | 3,82     | 1.122,452 | 0,69       | 3,34 | 4,42     | 1.127,101       | 0,83       | 1,95  | 4,16     | 1.126,916      | 0,72       | 3,55 | 4,62     |
| AGO/24 | 1.146,575 | 0,29       | 2,00  | 4,26     | 1.129,639 | 0,64       | 4,00 | 4,84     | 1.128,408       | 0,12       | 2,07  | 4,23     | 1.134,775      | 0,70       | 4,27 | 5,23     |
| SET/24 | 1.153,718 | 0,62       | 2,64  | 4,53     | 1.136,521 | 0,61       | 4,64 | 5,23     | 1.139,981       | 1,03       | 3,12  | 4,83     | 1.141,398      | 0,58       | 4,88 | 5,48     |
| OUT/24 | 1.171,272 | 1,52       | 4,20  | 5,59     | 1.144,136 | 0,67       | 5,34 | 5,72     | 1.157,516       | 1,54       | 4,70  | 5,91     | 1.149,170      | 0,68       | 5,59 | 5,99     |
| NOV/24 | 1.186,462 | 1,30       | 5,55  | 6,33     | 1.149,158 | 0,44       | 5,80 | 6,08     | 1.171,210       | 1,16       | 5,94  | 6,62     | 1.153,725      | 0,40       | 6,01 | 6,34     |
| DEZ/24 | 1.197,562 | 0,94       | 6,54  | 6,54     | 1.154,990 | 0,51       | 6,34 | 6,34     | 1.181,407       | 0,87       | 6,86  | 6,86     | 1.159,536      | 0,50       | 6,54 | 6,54     |
| JAN/25 | 1.200,775 | 0,27       | 0,27  | 6,75     | 1.163,221 | 0,71       | 0,71 | 6,85     | 1.182,693       | 0,11       | 0,11  | 7,27     | 1.169,116      | 0,83       | 0,83 | 7,14     |
| FEV/25 | 1.213,514 | 1,06       | 1,33  | 8,44     | 1.169,156 | 0,51       | 1,23 | 7,18     | 1.194,518       | 1,00       | 1,11  | 8,78     | 1.173,775      | 0,40       | 1,23 | 7,42     |
| MAR/25 | 1.209,432 | -0,34      | 0,99  | 8,58     | 1.173,586 | 0,38       | 1,61 | 7,32     |                 |            |       |          |                |            |      |          |

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Comarca de Flores da Cunha

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORES DA CUNHA

Marco Antonio Uberti Gonçalves - Oficial Registral Interino

Página 1 de 6

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 teor seguinte:

CNM: 100289.2.0025464-30

25.464

MATRÍCULA



Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLORES DA CUNHA, 05 de junho

de 2019

FLS.  
01MATRÍCULA  
25.464

**IMÓVEL - UM TERRENO RURAL**, constituído por uma fração de terras rurais, correspondente a parte dos lotes rurais número dezesseis (16) e número dezessete (17), do Travessão Claro, neste município de Flores da Cunha/RS, com a área total de **70.350,51m²** (setenta mil, trezentos e cinquenta metros e cinquenta e um decímetros quadrados), de terras, medindo e confrontando: ao NORTE, por quinhentos e vinte e três metros e dezoito centímetros (523,18m) com terras de parte do lote rural número dezoito (18) do Travessão Claro, de propriedade de Delaine Bassanesi e outros; ao SUL, por uma linha irregular curva de seiscentos e noventa metros e vinte centímetros (690,20m) com uma via local municipal; ao LESTE, noventa metros e trinta e sete centímetros (90,37m) com terras dos lotes rurais número dezessete (17), número quarenta e cinco (45) e número quarenta e seis (46), do Travessão Claro de propriedade de Mansueto Menegon Neto; e, ao NOROESTE, por cento e oitenta metros e vinte e cinco centímetros (180,25m) com uma via secundária municipal que dá acesso a Nova Roma. Nas divisas sul e noroeste em toda sua extensão, o lote possui uma faixa não edificável de cinco metros (5,00m).-

**PROPRIETÁRIOS: RVM PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA**, com sede na Rua Severo Ravizzoni, nº 2.570, sala A, bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 11.970.957/0001-87, representada por seu sócio Sr. Mauren Bassanesi, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 6076399093, inscrito no CPF sob nº 972.143.960-68, residente e domiciliado na Rua Raimundo Montanari, nº 1.164, apto.403, Centro, nesta cidade; **DELAINE BASSANESI**, brasileira, divorciada, assistente administrativa, portadora da carteira de identidade nº 1076400272, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 980.053.320-68, residente e domiciliada no Travessão Claro, neste município, a qual declara que convive em união estável com Rodinaldo Bortolotto Hank; **GILVANE BASSANESI**, brasileira, solteira, maior, massoterapeuta, portadora da carteira de identidade nº 1082961754, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 006.416.140-47, residente e domiciliada na Rua Ernesto Alves, nº 1.760, Apto.501, Centro, nesta cidade, a qual declara que convive em união estável com Saule Costa; **FERNANDA BASSANESI**, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora da carteira de identidade nº 1060784095, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 526.199.740-20, residente e domiciliada na Rua Francisco Pessoa, nº 800, bairro Vila Andrade, na cidade de São Paulo/SP, a qual declara que convive em união estável com Marcel Enrique Lieban; e, **DORACI LUIS BASSANESI**, brasileiro, agricultor, portador da carteira de identidade nº 1093816567, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 014.131.060-05 casado com **PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES**, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 9074226144, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 000.447.510-01, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados no Travessão Claro, Santa Barbara, neste município.-

**CADASTRO NO INCRA:** Cadastrado no INCRA sob n.º 854.069.018.767-5; com a área total de 23,1 ha; módulo fiscal 12,0; número de módulos fiscais - 1,92; e fração mínima de parcelamento 2,0 ha.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 24.244, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 11 de dezembro de 2017.-

**PROTOCOLO:** nº 75122, Livro 1-L, datado de 03/06/2019.-

Emol. Total: R\$29,10; Abertura de matrícula: R\$20,10 (0223.03.1800002.09008 = R\$2,70);

Continua no Verso

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 100289.2.0025464-30



**Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 01v  | 25.464    |

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0223.01.1800004.23930 = R\$1,40)

Flores da Cunha, 05 de junho de 2019.-

Escrevente: Deisi Bênetes Thomas/REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**AV.1-25.464. USUFRUTO VITALÍCIO:** Certifico que sobre a fração ideal de 39,772,63m<sup>2</sup> do imóvel objeto desta matrícula recai Usufruto Vitalício em favor de CATARINA BETT BASSANESI, conforme AV. 01 - M. 24.244 - Lº 2-RG, deste Ofício de Registro de Imóveis.-

**PROTOCOLO:** nº 75122, Livro nº 1-L, em 03 de junho de 2019.-

Emol. Total: R\$45,70; Averbação sem valor declarado: R\$36,10 (0223.04.1900002.01308 = R\$3,30); Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0223.01.1800004.23931 = R\$1,40)

Flores da Cunha, 05 de junho de 2019.-

Escrevente: Deisi Bênetes Thomas/REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**AV.2-25.464. HIPOTECA:** Certifico que o imóvel objeto desta matrícula continua gravado com a Hipoteca Cedular de 1º Grau, em favor do Banco Cooperativo Sicredi S.A., conforme R. 05 - M. 24.244 - Lº 2-RG, deste Ofício de Registro de Imóveis.-

**PROTOCOLO:** nº 75122, Livro nº 1-L, em 03 de junho de 2019.-

Emol. Total: R\$45,70; Averbação sem valor declarado: R\$36,10 (0223.04.1900002.01309 = R\$3,30); Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0223.01.1800004.23932 = R\$1,40)

Flores da Cunha, 05 de junho de 2019.-

Escrevente: Deisi Bênetes Thomas/REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**R.3-25.464. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.-**

**TRANSMITENTES:** RVM PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, com sede na Rua Severo Ravizzoni, nº 2.570, sala A, bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 11.970.957/0001-87, representada por seu sócio Sr. Mauren Bassanesi, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 6076399093, inscrito no CPF sob nº 972.143.960-68, residente e domiciliado na Rua Raimundo Montanari, nº 1.164, apto.403, Centro, nesta cidade; **DELAINE BASSANESI**, brasileira, divorciada, assistente administrativa, portadora da carteira de identidade nº 1076400272, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 980.053.320-68, residente e domiciliada no Travessão Claro, neste município, a qual declara que convive em união estável com Rodinaldo Bortolotto Hank, abaixo qualificado; **GILVANE BASSANESI**, brasileira, solteira, maior, massoterapeuta, portadora da carteira de identidade nº 1082961754, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 006.416.140-47, residente e domiciliada na Rua Ernesto Alves, nº 1.760, Apto.501, Centro, nesta cidade, a qual declara que convive em união estável com Saule Costa, abaixo qualificado; **FERNANDA BASSANESI**, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora da carteira de identidade nº 1060784095, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 526.199.740-20, residente e domiciliada na Rua Francisco Pessoa, nº 800, bairro Vila Andrade, na cidade de São Paulo/SP, a qual declara que convive em união estável com Marcel Enrique Lieban, abaixo qualificado; representada por sua procuradora Gilvane Bassanesi, acima já qualificada, conforme Procuração Pública lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, em 03/01/2019, às fls. 026, do Livro nº 118, sob nº 4.755.-

Continua a folhas \_\_\_\_\_

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -

CNM: 100289.2.0025464-30

25.464

MATRÍCULA



Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLORES DA CUNHA, 06 de junho

de 2019

FLS.

02

MATRÍCULA

25.464

**ANUENTE E USUFRUTUÁRIA:** CATARINA BETT BASSANESI, brasileira, viúva, agricultora, portadora da carteira de identidade nº 6065237312, expedida pela SJTC/RS, inscrita no CPF sob nº 909.047.020-49, residente e domiciliada no Travessão Claro, Santa Bárbara, neste município.-

**ANUENTES:** RODINALDO BORTOLOTO HANK, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador da carteira de identidade nº 6068319976, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 968.221.390-87, residente e domiciliado na Capela Santa Bárbara, neste município, o qual declara que convive em união estável com Delaine Bassanesi, acima já qualificada; SAULE COSTA, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, portador da carteira de identidade nº 1011844196, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 927.858.240-91, residente e domiciliado na Rua Ernesto Alves, nº 1.760, Apto.501, Centro, nesta cidade, o qual declara que convive em união estável com Gilvane Bassanesi, acima já qualificada; MARCEL ENRIQUE LIEBAN, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 9062584959, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 922.854.060-53, residente e domiciliado na Rua Francisco Pessoa, nº 800, bairro Vila Andrade, na cidade de São Paulo/SP, o qual declara que convive em união estável com Fernanda Bassanesi, acima já qualificada; representado por sua procuradora Gilvane Bassanesi, acima já qualificada, conforme Procuração Pública lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, em 28/03/2019, às fls.194, do Livro nº 881, sob nº 140/195.998, devidamente registrada no Tabelionato de Notas desta cidade, em 04/04/2019, às fls.39, do livro nº 13 de Registro de Procurações.-

**ADQUIRENTES:** DORACI LUIS BASSANESI, brasileiro, agricultor, portador da carteira de identidade nº 1093816567, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 014.131.060-05 casado com PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 9074226144, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 000.447.510-01, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados no Travessão Claro, Santa Barbara, neste município.-

**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula.-

**VALOR:** Avaliado pelas partes em **R\$71.000,00** e para efeitos fiscais em **R\$607.400,00**, o imposto foi isento, conforme guia informativa de pagamento sob número **38/2019**, expedida pela Fazenda Pública Municipal, em 29/01/2019.-

**CONDIÇÕES:** As demais condições constam do Instrumento.-

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, Doação, Ajuste de Áreas e Extinção de Condomínio, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, em 04 de abril de 2019, sob nº 22.379, fls. 043/052, Lv.T-227; Escritura Pública de Aditamento, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, em 28 de maio de 2019, sob nº 9.629, fls.058, Lv.C-70; e, Escritura Pública de Ratificação, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, em 28 de maio de 2019, sob nº 9.630, fls.059, Lv.C-70.-

**OBSERVAÇÃO:** Foi apresentada a declaração de anuência, fornecida pelo Banco Cooperativo Sicredi, na condição de credor hipotecário da área pertencente a Doraci Luis Bassanesi, concordando com a extinção de condomínio, e com a compra e venda das frações de terras e suas respectivas benfeitorias, com finalidade de ajuste de áreas, e que, permanece integra a garantia gravada por hipoteca cédular em favor do Banco, nas demais áreas que resultarem

Continua no Verso

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -

CNM: 100289.2.0025464-30



**Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.  
02v

MATRÍCULA  
25.464

em seu nome após a referida divisão.-

**CERTIDÕES:** Foram apresentadas as certidões constantes na escritura pública que ficaram devidamente digitalizadas nesta serventia.-

**PROTOCOLO:** nº 75122, Livro nº 1-L, em 03 de junho de 2019.-

Emol. Total: R\$81,70; Registro sem valor declarado: R\$72,10 (0223.04.1900002.01310 = R\$3,30); Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0223.01.1800004.23933 = R\$1,40)

Flores da Cunha, 06 de junho de 2019.-

Escrevente: Deiv Bênetes Thomas/REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**AV.4-25.464. INCRA:** A requerimento da parte interessada, datado de 22 de fevereiro de 2022, instruído com cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, arquivados neste Cartório, **fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 951.099.605.891-4; com a área total de 7,0300ha; módulo fiscal 12,0000; número de módulos fiscais - 0,5858, e fração mínima de parcelamento 2,0ha.-**

**PROTOCOLO:** nº 83206, Livro nº 1-N, em 23 de fevereiro de 2022.-

Emol. Total: R\$ 110,20; Retificação, incluídas as diligências: c) nas hipóteses do artigo 213, I, 'b', 'c', 'e', 'P' e 'g'; R\$ 98,00 (0223.04.2100003.02293 = R\$ 4,40); Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0223.01.1900007.42576 = R\$ 1,80)

Flores da Cunha, 24 de fevereiro de 2022.-

Escrevente: Giane Bertin Bênetes Thomas/REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**R.5-25.464. HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU.-**

**DEVEDORA:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA, com sede no Trav. Claro, bairro Primeiro Distrito, neste município de Flores da Cunha/RS, inscrita no CNPJ sob nº 39.446.652/0001-90.-

**AVALISTA:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES, brasileira, administradora, portadora da carteira de identidade nº 9074226144, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF nº 000.447.510-01, casada com DORACI LUIS BASSANESI, brasileiro, produtor agropecuário, portador da carteira de identidade nº 1093816567, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF nº 014.131.060-05, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no Trav. Capela Santa Bárbara, nº 77, neste município.-

**INTERVENIENTES GARANTIDORES:** DORACI LUIS BASSANESI e sua esposa PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES, acima qualificados.-

**CREDORA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES, com sede na Avenida 25 de Setembro, nº 777, no município de Carlos Barbosa/RS, inscrita no CNPJ sob nº 90.608.712/0001-80.-

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).-

**VENCIMENTO:** Vencível em 25/01/2032.-

**ENCARGOS:** Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada da taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base

Continua a folhas \_\_\_\_\_

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -

CNM: 100289.2.0025464-30

25.464

MATRÍCULA



Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLORES DA CUNHA, 24 de fevereiro de 2022

FLS.  
03MATRÍCULA  
25.464

equivalente que venha a substituí-la, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 6,548709% (seis vírgula quinhentos e quarenta e oito mil, setecentos e nove milionésimos por cento) ao ano (0,530000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. Parágrafo Primeiro: Os encargos acima serão calculados, devidos e pagos nos vencimentos, nas amortizações e na liquidação da dívida. Na hipótese de liquidação ou amortização do empréstimo fora do dia de referência, incidirá atualização "pro rata" dia útil, com utilização da remuneração acumulada dos CDI desde a última atualização, a qual serão somados, proporcionalmente, os encargos denominados adicionais.-

**FORMA DE PAGAMENTO:** Em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/02/2022 e a última em 25/01/2032.-

**PRAÇA DE PAGAMENTO:** Nesta cidade.-

**FORMA DO TÍTULO:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº C21830035-9, emitida em 21 de janeiro de 2022, nesta cidade de Flores da Cunha/RS.-

**OBJETO DA GARANTIA:** Em segunda e especial hipoteca: A fração ideal de 30.577,88m² (trinta mil, quinhentos e setenta e sete metros e oitenta e oito decímetros quadrados), do imóvel objeto desta matrícula.-

**CONDIÇÕES:** As constantes da cédula.-

Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as Contribuições Sociais, emitida pela internet em 16/12/2021, em nome de Doraci Luis Bassanesi.-

Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as Contribuições Sociais, emitida pela internet em 03/01/2022, em nome de Patricia Jessiana Panarotto Jacques.-

Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida pela internet, em 16/02/2022.-

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exercício 2021.-

**PROTOCOLO:** nº 83223, Livro nº 1-N, em 24 de fevereiro de 2022.-

Emol. Total: R\$ 851,40: Registro com valor declarado: R\$ 778,30 (0223.08.1500005.02388 = R\$ 65,30); Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0223.01.1900007.42577 = R\$ 1,80)

Flores da Cunha, 24 de fevereiro de 2022.-

Escrevente: Giane Bertin Bênetes Thomas/**REGISTRADOR:** \_\_\_\_\_

**AV.6-25.464. AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Certifico que sobre o imóvel antes matriculado recai Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES, CNPJ 90.608.712/0001-80 e como Executados: PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES, CPF 000.447.510-01; PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA, CNPJ 39.446.652/0001-90. Valor da causa R\$184.162,87. Tudo conforme certidão, datada de 06 de julho de 2023, extraída do Processo nº 5000393-72.2023.8.21.0097, da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, ficando arquivado neste Ofício.-

**PROTOCOLO:** nº 87688, Livro nº 1-O, em 07 de julho de 2023.-

Emol. Total: R\$ 60,30: Averbção sem valor declarado: R\$ 47,70 (0223.04.2300001.01197 =

Continua no Verso

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -----

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |           |     |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----|--------|
| CNM: 100289.2.0025464-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |           |     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha</b><br><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>                                                                                                                                                                                                            |      |           |     |        |
| CNM: 100289.2.0025464-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">FLS.</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">MATRÍCULA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">03v</td> <td style="text-align: center;">25.464</td> </tr> </table> | FLS. | MATRÍCULA | 03v | 25.464 |
| FLS.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | MATRÍCULA                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |           |     |        |
| 03v                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 25.464                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |           |     |        |
| <p>R\$ 4,40); Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0223.01.2200003.20161 = R\$ 1,80)<br/>                 Flores da Cunha, 07 de agosto de 2023.-<br/>                 Deisi Simionato Breginski/ESCREVENTE AUTORIZADA: <i>Deisi S. Breginski</i></p> <hr/> <p><b>AV.7-25.464. AÇÃO DE EXECUÇÃO:</b> Certifico que sobre o imóvel antes matriculado recai Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES, CNPJ sob nº 90.608.712/0001-80 e como Executado: DORACI LUIS BASSANESI, CPF sob nº 014.131.060-05. Valor da causa R\$158.108,75. Tudo conforme certidão, datada de 25 de julho de 2024, extraída do Processo nº 5001859-67.2024.8.21.0097, da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, ficando arquivado neste Ofício.-</p> <p><b>PROTOCOLO:</b> nº 91137, Livro nº 1-O, em 25 de julho de 2024.-<br/>                 Emol. Total: R\$62,90: Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0223.04.2400005.00014 = R\$4,90); Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0223.01.2300003.10120 = R\$2,00)<br/>                 Flores da Cunha, 22 de agosto de 2024.-<br/>                 Fausta Baldissera/REGISTRADORA SUBSTITUTA: <i>Fausta Baldissera</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |           |     |        |
| Continua a folhas _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |           |     |        |

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADEIRO E DOU FÉ. Flores da Cunha-RS, 27 de novembro de 2024, às 09:28:24.

**Nota de entrega nº 48689 - Emolumentos: R\$72,70**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$42,70 (0223.04.2400005.02275 = R\$4,90)  
 Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0223.03.2400009.00180 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0223.01.2400007.00914 = R\$2,00)

Assinado digitalmente por: ANDRIANA FATIMA GAVAZZONI  
 MACHADO:37060376020, assinado em: 27/11/2024 10:01:47 com  
 certificado válido até: 29/08/2025 12:30:25.



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  
**100289 53 2024 00018348 13**

- [ ] Marco Antônio Uberti Gonçalves - Oficial Registral Interino
- [ ] Fausta Baldissera - Registradora Substituta
- [ ] Deisi Simionato Breginski - Escrevente Autorizada
- [ ] Andriana Fatima Gavazzoni - Escrevente Autorizada
- [ ] Eduarda Breginski Ganzer - Escrevente Autorizada
- [ ] Lucas Chinato Sa - Escrevente Autorizado

## Evento 232

**Evento:**

COMUNICACAO ELETRONICA RECEBIDA JULGADO EMBARGOS A EXECUCAO NUMERO  
50024919320248210097RS

**Data:**

14/07/2026 14:25:47

**Usuário:**

DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

232

## Evento 233

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

12/08/2026 15:42:09

**Usuário:**

GRFONSECA - GIOVANA RODRIGUES FONSECA - ESTAGIÁRIO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

233

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

17/08/2026 00:00:00

**Data Final:**

10/09/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

SUSPENSÃO DE PRAZOS: 01/09/2026 a 03/09/2026

SUSPENSÃO DE PRAZOS: 01/09/2026 a 03/09/2026

Independência do Brasil: 07/09/2026

## Evento 234

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA

**Data:**

12/08/2026 15:42:09

**Usuário:**

GRFONSECA - GIOVANA RODRIGUES FONSECA - ESTAGIÁRIO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

234

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

17/08/2026 00:00:00

**Data Final:**

10/09/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

SUSPENSÃO DE PRAZOS: 01/09/2026 a 03/09/2026

SUSPENSÃO DE PRAZOS: 01/09/2026 a 03/09/2026

Independência do Brasil: 07/09/2026

## Evento 235

**Evento:**

ATO ORDINATORIO PRATICADO DOCUMENTO ENCAMINHADO A DISPONIBILIZACAO  
NO DIARIO ELETRONICO NO DIA 13082026 REFER AOS EVENTOS 233 234

**Data:**

12/08/2026 17:26:38

**Usuário:**

SECJE - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

235

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**

**RELATOR : DANIEL DA SILVA LUZ**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**EXECUTADO : PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA**

**ADVOGADO(A) : MAICO PEZZI DE SOUZA (OAB RS095208)**

**ATO ORDINATÓRIO**

Intimação realizada no sistema eproc.

O ato refere-se ao seguinte evento:

Evento 231 - 09/07/2026 - PETIÇÃO

## Evento 236

**Evento:**

DISPONIBILIZADO NO DJEN NO DIA 13082026 REFER AOS EVENTOS 233 234

**Data:**

13/08/2026 02:16:38

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

236

## Evento 237

**Evento:**

PUBLICADO NO DJEN NO DIA 14082026 REFER AOS EVENTOS 233 234

**Data:**

14/08/2026 03:31:18

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

237

## Evento 238

**Evento:**

JUNTADA DE CERTIDAO ALTERACAO DO PRAZO 01092026 ATE 03092026 MOTIVO  
SUSPENSAO DE PRAZOS ATO N 1662026CGJ

**Data:**

25/08/2026 13:42:08

**Usuário:**

PRS.ADM - PRISCILLA RODRIGUES DA SILVEIRA - CORREGEDORIA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

238

## Evento 239

**Evento:**

PETICAO REFER AOS EVENTOS 233 E 234

**Data:**

10/09/2026 13:59:52

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

239



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DA  
COMARCA DE FLORES DA CUNHA – RS.**

*Processo nº* : **5000393-72.2023.8.21.0097**  
*Objeto* : **Manifestação Evento 231**  
*Natureza da Ação* : **Execução de Título Extrajudicial**  
*Exequente* : **Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS**  
*Executada* : **Patricia Jessiana Panarotto Jacques Ltda**

**PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA e OUTRA,**  
devidamente qualificadas nos autos do processo *suso* referido que lhe move **COOPERATIVA  
DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, também já qualificada, vem, respeitosamente à  
presença de Vossa Excelência, em observância ao r. ato ordinatório retro (Evento 235), por seu  
advogado que esta subscreve, informar e requerer o que segue.

A Executada informa que concorda com a Avaliação acostada pelo Exequente  
(Evento 231 – LAUDO2), razão pela qual não se opõe a homologação do respectivo valor (R\$  
1.874.600,00) para fins de alienação judicial.

Nestes termos,  
**pede e espera deferimento.**

Caxias do Sul, RS, 10 de setembro de 2025.

**p.p.**  
**Maico Pezzi de Souza – OAB/RS 95.208**



**Edifício Gemini II**  
Rua Dr. Montauray, 1128 | Sala 43 | Centro, Caxias do Sul | RS  
54 **3536.6400** | 54 **992.434.343** | contato@pezziadvogados.com.br  
www.pezziadvogados.com.br

## Evento 240

**Evento:**

CONCLUSOS PARA DECISAODESPACHO

**Data:**

18/09/2026 13:34:28

**Usuário:**

GILMARJOSE - GILMAR JOSE ANDRZEJEWSKI - DIRETOR DE SECRETARIA

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

240

## Evento 241

**Evento:**  
PROFERIDO DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE

**Data:**  
08/10/2026 09:19:51

**Usuário:**  
DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**  
5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**  
241



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha**

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000 - Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual) - Email: frflcunhavjud@tjrs.jus.br

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**

**EXEQUENTE:** COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

**EXECUTADO:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**EXECUTADO:** PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**DESPACHO/DECISÃO**

Superada a fase inicial do leilão em razão da ausência de licitantes nas datas aprazadas no evento 187, DOC3, o leiloeiro noticiou a falta de interessados em decorrência do valor de avaliação inicial de R\$ 3.500.000,00 (evento 92, DOC1), sugerindo nova avaliação no patamar de R\$ 800.000,00 e venda direta (evento 206, DOC1). A parte executada impugnou a estimativa do leiloeiro e trouxe laudo técnico no valor de R\$ 1.060.000,00 (evento 217, DOC1). Na sequência, a exequente apresentou avaliação técnica subscrita por engenheiro civil, fixando o valor de mercado do imóvel em R\$ 1.874.600,00 (evento 231, DOC2). Intimada, a executada manifestou expressa concordância com a avaliação de R\$ 1.874.600,00 (evento 239, DOC1).

Havendo consenso entre as partes quanto à reavaliação do imóvel penhorado, **homologo a avaliação de R\$ 1.874.600,00 (um milhão oitocentos e setenta e quatro mil e seiscentos reais)** constante no evento 231, DOC2, fixando-a como novo valor-base para os atos expropriatórios, com fulcro no art. 873 do CPC.

Em prosseguimento, determino:

a) Intime-se o leiloeiro oficial para que designe novas datas para a realização do 1º e do 2º leilões judiciais eletrônicos, no prazo de 60 (sessenta) dias, observando o novo valor de avaliação ora homologado e o preço mínimo em segunda praça de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único, do CPC;

b) O leiloeiro deverá confeccionar e publicar o respectivo edital de leilão, observando com rigor os requisitos do art. 886 e art. 887 do CPC, fazendo constar a descrição atualizada do imóvel, as benfeitorias existentes, o novo valor de avaliação e a informação expressa de que não pende usufruto sobre o bem;

c) Com a juntada das novas datas e do edital, intemem-se as partes e o cônjuge, por meio de seus procuradores cadastrados no sistema, acerca dos leilões aprazados, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, nos termos do art. 889, I, do CPC;

d) Comprovadas as publicações e as devidas intimações, aguarde-se a realização do certame e a posterior juntada do respectivo auto de arrematação ou certidão de leilão negativo.

---

Documento assinado eletronicamente por **DANIEL DA SILVA LUZ, Juiz de Direito**, em 08/10/2026, às 09:19:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10116638222v4** e o código CRC **2e8ba1e3**.

---

5000393-72.2023.8.21.0097

10116638222.V4

## Evento 242

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA DESPACHODECISAO

**Data:**

08/10/2026 09:19:52

**Usuário:**

DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

242

**Exequente:**

COOPERATIVA DE CREDITO SICREDI SERRANA RS/ES

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

AGUARD. ABERTURA

**Procurador Citado/Intimado:**

JAIME ROQUE BERTOL, JOEL ANSELMINI, ANDREIA SARTORI

## Evento 243

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA DESPACHODECISAO

**Data:**

08/10/2026 09:19:52

**Usuário:**

DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

243

**Perito:**

CRISTIANO DA ROSA SCHONTAG

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

AGUARD. ABERTURA

**Procurador Citado/Intimado:**

CRISTIANO DA ROSA SCHONTAG

## Evento 244

**Evento:**

EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA DESPACHODECISAO

**Data:**

08/10/2026 09:19:52

**Usuário:**

DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

244

**Executado:**

PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES

**Prazo:**

15 Dias

**Status:**

FECHADO

**Data Inicial:**

09/10/2026 00:00:00

**Data Final:**

30/10/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**

MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**

Dia De Nossa Senhora Aparecida: 12/10/2026

## Evento 245

**Evento:**  
EXPEDIDACERTIFICADA A INTIMACAO ELETRONICA DESPACHODECISAO

**Data:**  
08/10/2026 09:19:52

**Usuário:**  
DDLUZ - DANIEL DA SILVA LUZ - MAGISTRADO

**Processo:**  
5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**  
245

**Executado:**  
PATRICIA JESSIANA PANAROTTO JACQUES LTDA

**Prazo:**  
15 Dias

**Status:**  
FECHADO

**Data Inicial:**  
09/10/2026 00:00:00

**Data Final:**  
30/10/2026 23:59:59

**Procurador Citado/Intimado:**  
MAICO PEZZI DE SOUZA

**Suspensões e Feriados:**  
Dia De Nossa Senhora Aparecida: 12/10/2026

## **Evento 246**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 244

**Data:**

08/10/2026 13:17:00

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

246

## **Evento 247**

**Evento:**

CONFIRMADA A INTIMACAO ELETRONICA REFER AO EVENTO 245

**Data:**

08/10/2026 13:17:00

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

247

## **Evento 248**

**Evento:**

CIENCIA COM RENUNCIA AO PRAZO REFER AOS EVENTOS 244 E 245

**Data:**

08/10/2026 13:17:00

**Usuário:**

RS095208 - MAICO PEZZI DE SOUZA - ADVOGADO

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

248

## Evento 249

**Evento:**

DISPONIBILIZADO NO DJEN NO DIA 09102026 REFER AOS EVENTOS 242 244  
245

**Data:**

09/10/2026 02:08:21

**Usuário:**

SECDE - SISTEMA DE DIÁRIO ELETRÔNICO - SISTEMA EPROC

**Processo:**

5000393-72.2023.8.21.0097/RS

**Sequência Evento:**

249