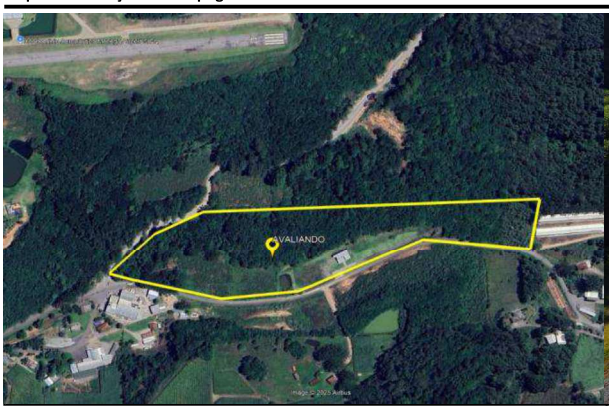
Avaliação de Imóvel Rural - ME

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

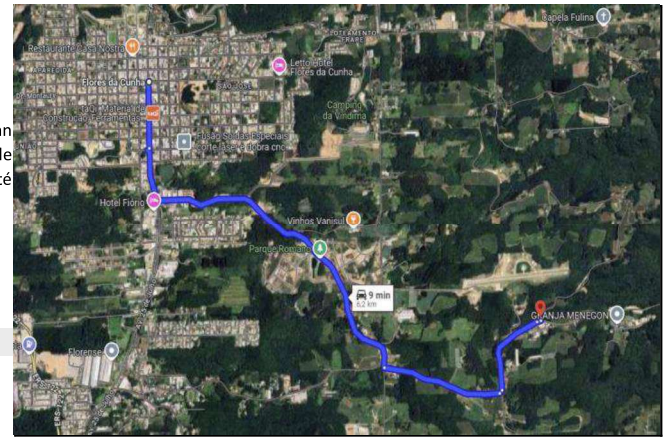
O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

-

Responsável Técnico:	**Maiquel Horn**	Assinatura:	MAIQUEL HORN:01296181014 Assinado de forma digital por MAIQUEL HORN:01296181014 Dados: 2025.04.28 15:44:06 -03'00'
Telefone de Contato:	**54 99944-7567**		
Identificação:	**Eng. Civil CREA-RS 251.360**		

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Roteiro do Acesso ao Imóvel

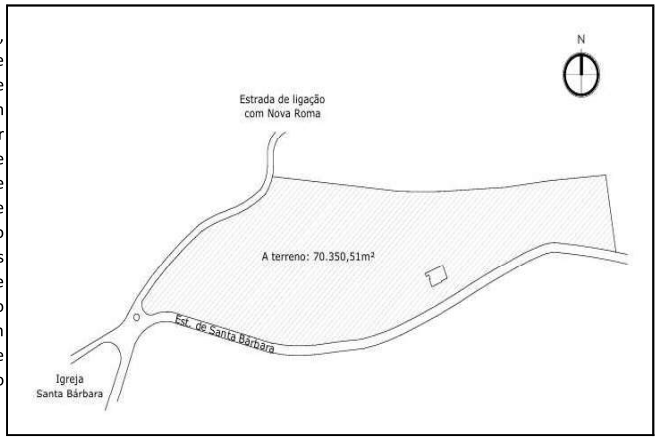
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Distância de 6,2km e tempo estimado de 9min: e Siga na direção oeste na Rua John Kennedy em direção à Avenida 25 de julho por 5m; Siga por 1,1km a Avenida 25 de Julho até Via Vêneto; Siga por 5,1km a Via Vêneto e Estrada de Santa Bárbara até acessar a gleba.	

Coordernadas

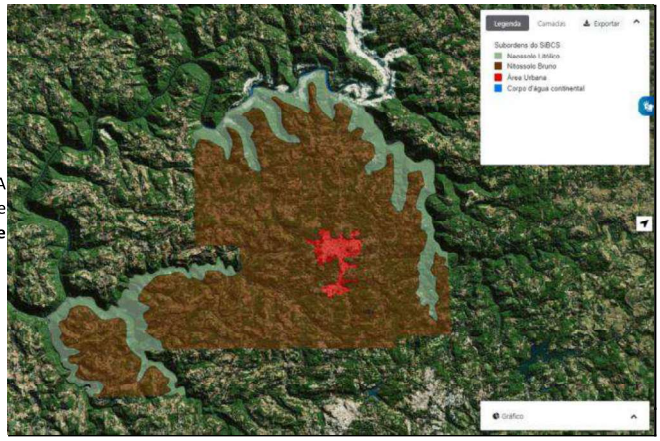
Latitude: **29º02'52.82"S**

Longitude: **51º08'31.68"O**

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
Matrícula nº 25.464: UM TERRENO NATURAL, 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 **70.350,51m²** (setenta mil, trezentos e cinquneta metros e cinquenta e um decímetros quadrados), de terras, medindoe confrontando: ao NORTE, por quinhentos e vinte e três metros e dezoito centímetos (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)	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
Nba - Nitossolo Bruno Alumínico - **Horizonte/camada**: A proeminente e A moderado - **Textura**: argilosa e muito argilosa - **Relevo local**: forte onduladoe ondulado - **Erosão**: não possui - **Classe de pedregosidade**: não possui - **Classe de rochosidade**: não possui	

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Benfeitorias de Solo | Distribuição e Acabamentos Internos

Edificação xxxx

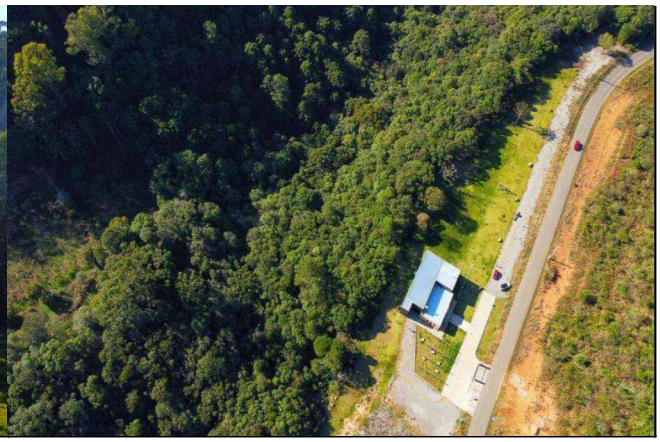
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Vestiários e banheiros	1	Cerâmica	Azulejo até o teto	PVC	Alumínio
Recepção dos produtos	1	Concreto polido	Pintura sobre blocos de concreto	PVC	Escada de madeira
Escritório 2º andar	1	Piso de madeira	Pintura sobre blocos de concreto. Divisórias internas 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

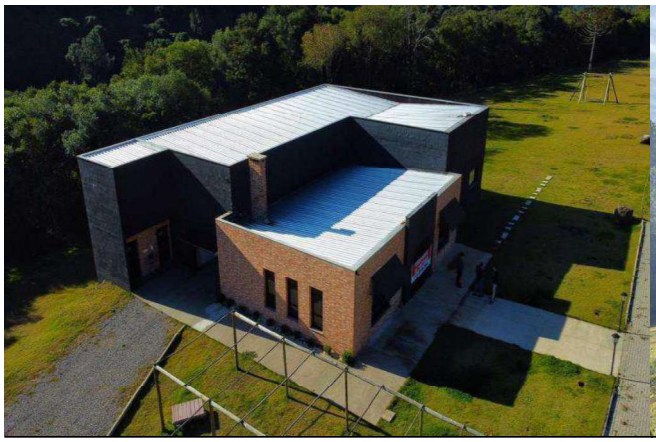
Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



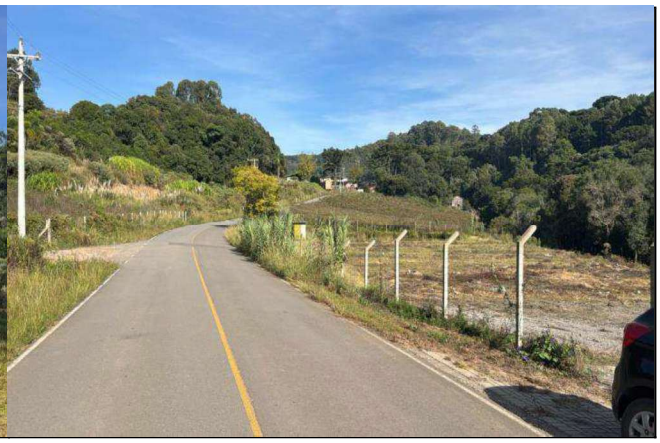
Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



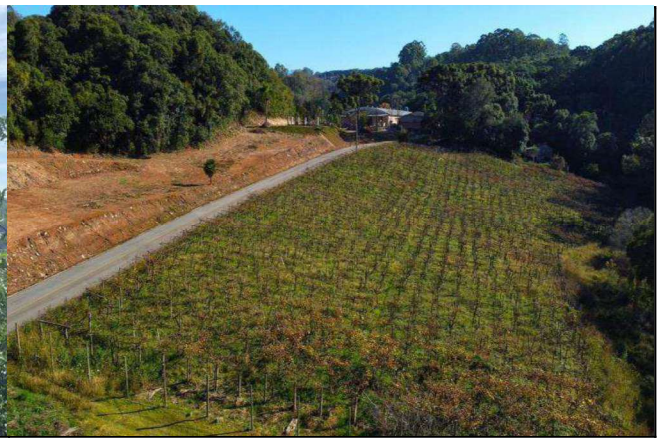
Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



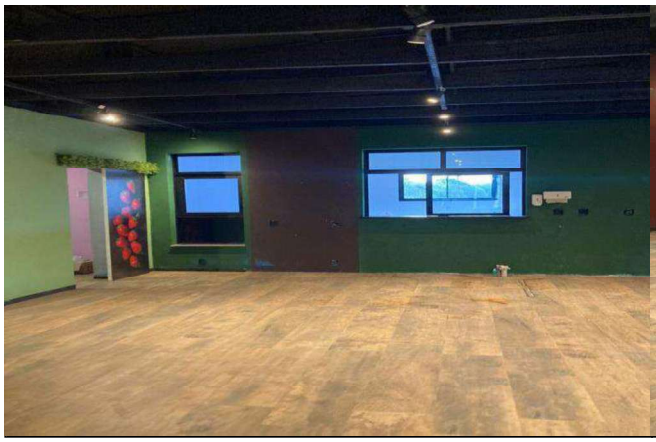
Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando	Imóvel Avaliando



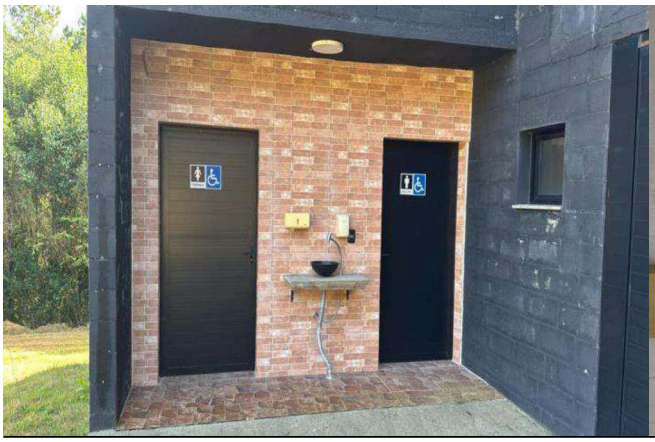
Imóvel Avaliando	Imóvel Avaliando



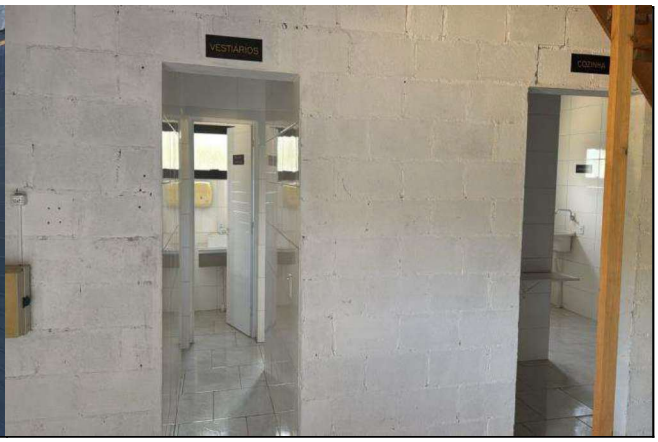
Imóvel Avaliando	Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



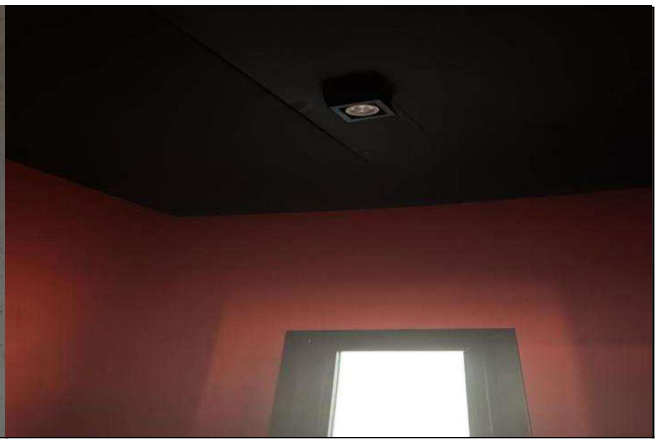
Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



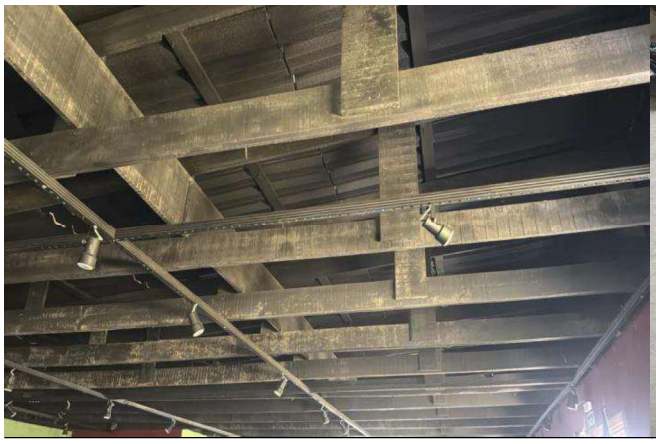
Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

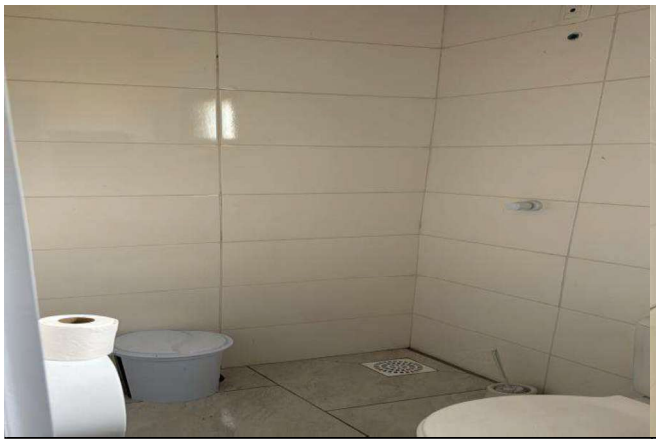
Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando	Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando	Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando	Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



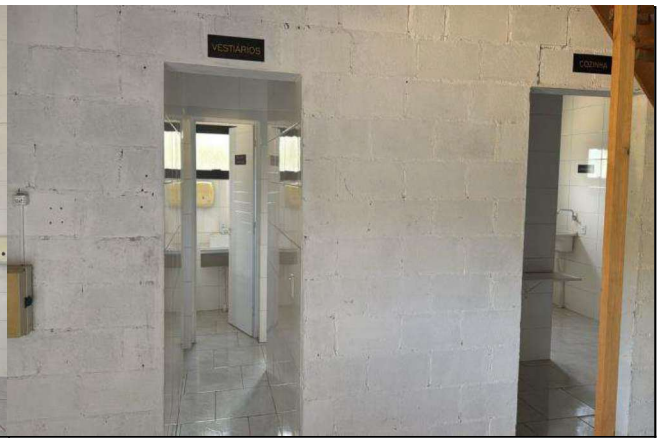
Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

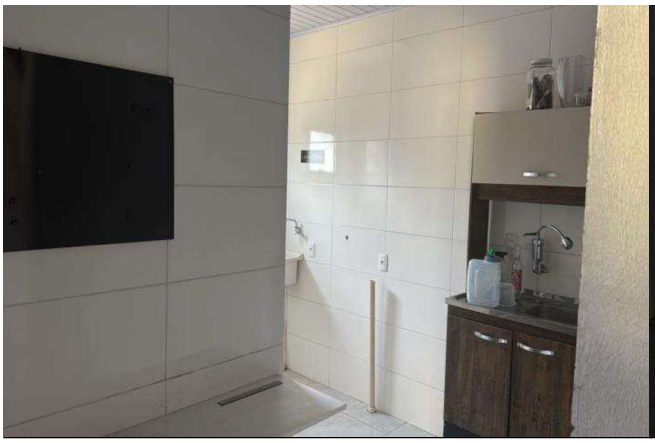
Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico



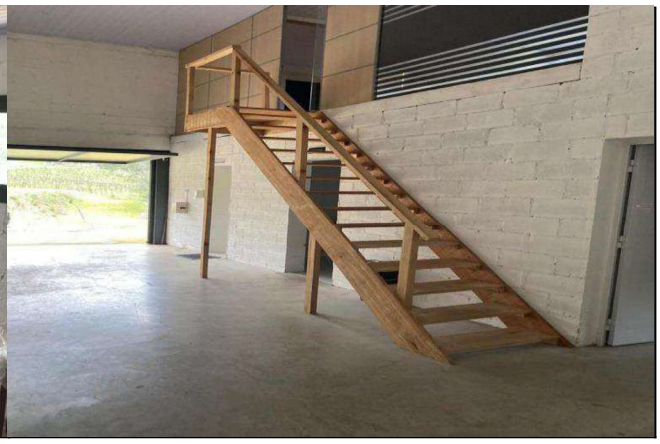
Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



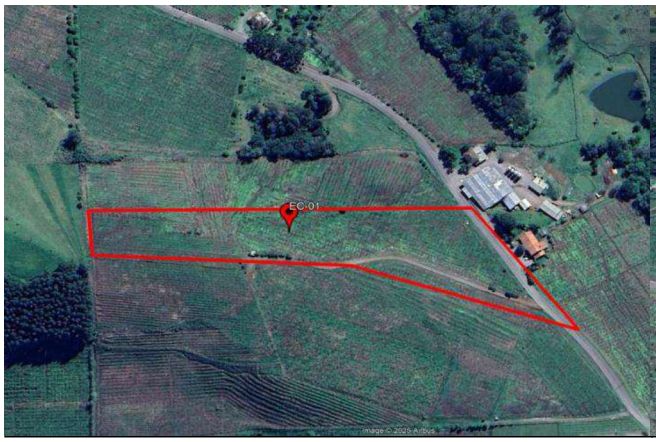
Imóvel Avaliando



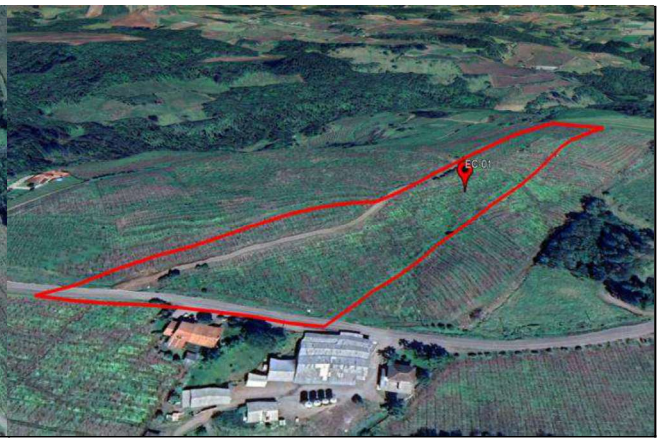
Imóvel Avaliando

Avaliação de Imóvel Rural - ME

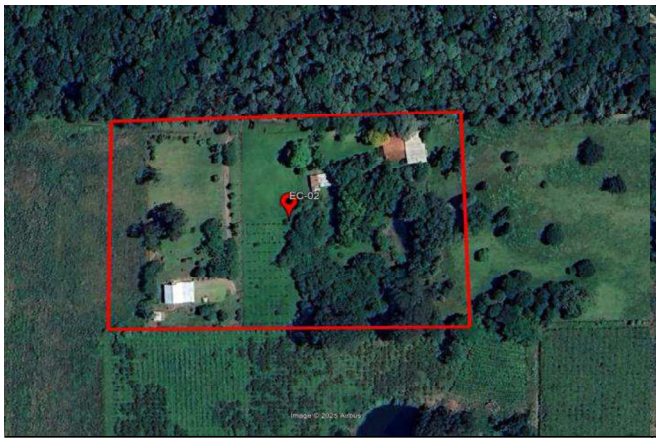
Relatório Fotográfico



Elemento Comparativo 01



Elemento Comparativo 01



Elemento Comparativo 02



Elemento Comparativo 02



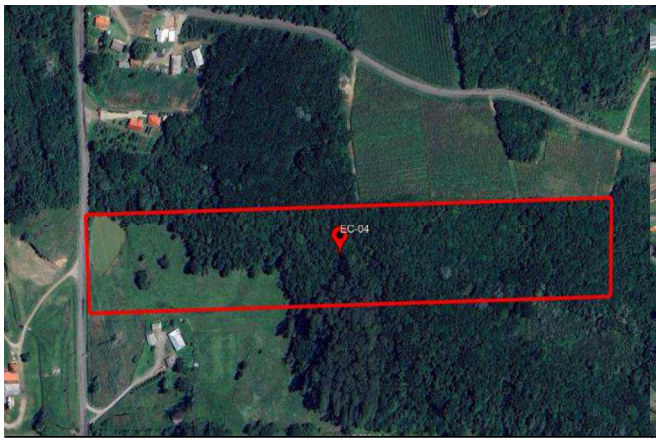
Elemento Comparativo 03

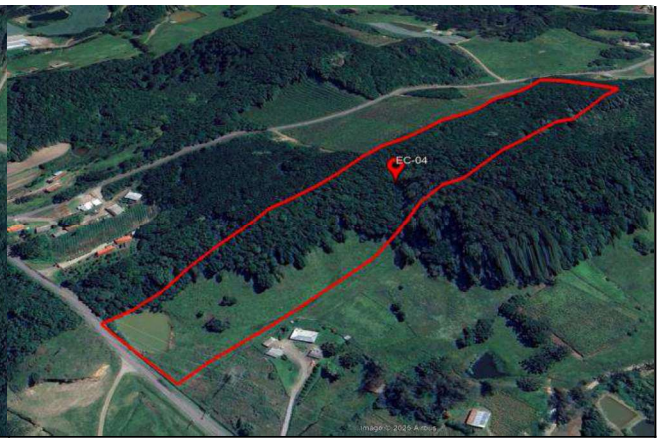


Elemento Comparativo 03

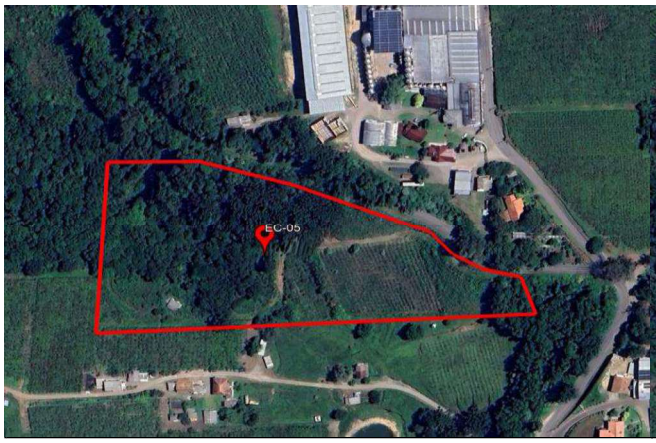
Avaliação de Imóvel Rural - ME

Relatório Fotográfico





Elemento Comparativo 04	Elemento Comparativo 04





Elemento Comparativo 05	Elemento Comparativo 05





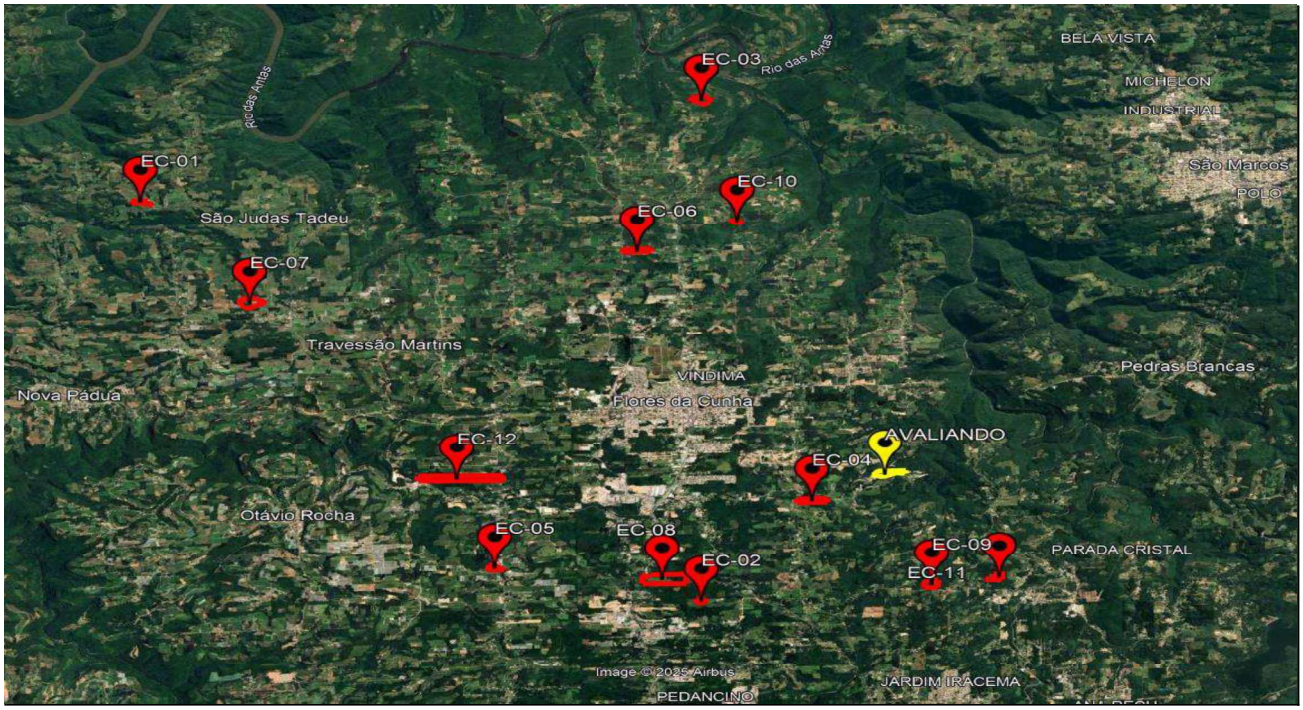
Elemento Comparativo 06	Inserir Descrição

Avaliação de Imóvel Rural - ME

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Avaliação de Imóvel Rural - ME

Toposerra Soluções em Topografia — Laudo 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		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	N/A		
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:	N/A		
Benfeitorias		Contato	N/A		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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		
Hidrográfia:	Ruim	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Ondulado	Informante:	Lucatta Imóveis		
Benfeitorias		Contato			

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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		
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Plano	Informante:	Chamonix Imóveis		
Benfeitorias		Contato			

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Avaliação de Imóvel Rural - ME

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
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:	Voglio Imóveis
Benfeitorias		Contato	



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:	Chamonix Imóveis
Benfeitorias		Contato	



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:	Chamonix Imóveis
Benfeitorias		Contato	



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Avaliação de Imóvel Rural - ME

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
Hidrográfia:	Ruim	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Chamonix Imóveis
Benfeitorias		Contato	



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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
Hidrográfia:	Ruim	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:	Chamonix Imóveis
Benfeitorias		Contato	



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	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		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Avaliação de Imóvel Rural - ME

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
Hidrográfia:	Ruim	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:	Chamonix Imóveis
Benfeitorias		Contato	



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Ondulado	Informante:	Chamonix Imóveis
Benfeitorias		Contato	



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	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		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	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

Homogeneização de Dados

A	Vl de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrográfia	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	=	
	7,03		R$141.793,49		1,00		**R$ 996.800,00**

Tratamento Estátistico

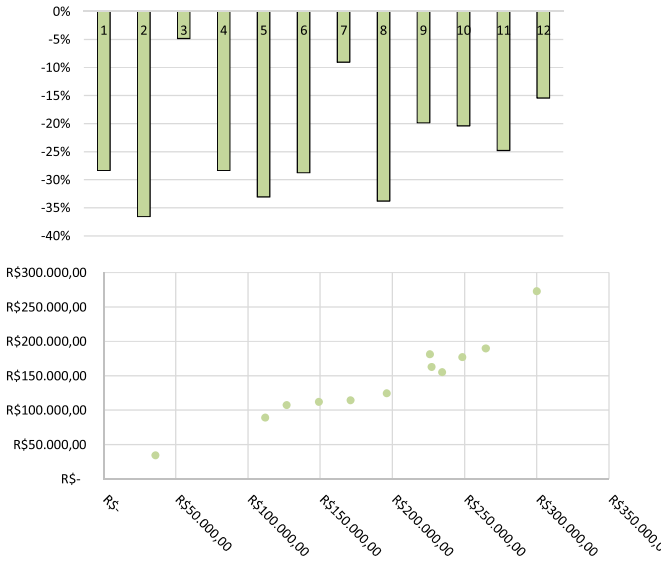
DADOS

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
Coeficiente 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%**

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

-

Avaliação de Imóvel Rural - ME

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A	Descrição	Área Construída (m^2)	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$/$m^2$													
	O Fator ajuste do CUB, faz o ajuste do padrão da edificação construiída 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) |Plantio	Estado de Conservação	Vida Útil	Residual %	-	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

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

Fundamentação Metodo Evolutivo

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

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor da terra nua **Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercadoa ou pelo método involutivo**	**1 Ponto**
2	Avaliação das benfeitorias **Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência**	**3 Pontos**
3	Pontos Obtidos **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 **4**	**1 Ponto**
2	Itens obrigatórios no grau correspondente **Todos, no mínimo no Grau I**	**3 Pontos**
3	**Enquadramento do Laudo Obtido** **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 conseqüência, 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-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(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 Nº índice	IGP-M Variação % Mês	Ano	12 meses	INCC-M Nº índice	INCC-M Variação % Mês	Ano	12 meses	IGP-DI (Col. 2) Nº índice	IGP-DI (Col. 2) Variação % Mês	Ano	12 meses	INCC (Col. 35) Nº índice	INCC (Col. 35) Variação % 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

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. 01 | MATRÍCULA 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: Matricula 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. 01v | MATRÍCULA 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: ________ Bênites Thomas/**REGISTRADOR**: ________

AV.1-25.464. **USUFRUTO VITALÍCIO**: Certifico que sobre a fração ideal de 39.772,63m² 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 n.º 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: ________ Bênites 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 n.º 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: ________ Bênites 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 BORTOLOTTO 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 cedular 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.	MATRÍCULA
02v	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 n.º 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: ________ Bênites 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 n.º 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 n.º 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', ºPº 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 Bênites Thomas/**REGISTRADOR**: ________

R.5-25.464. **HIPOTECA CEDULAR DE 2° 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 -:-

Processo 5000393-72.2023.8.21.0097/RS, Evento 231, LAUDO2, Página 31

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. 03 | MATRÍCULA 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 milhonésimos 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 n.º 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 Bênites 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$184.162,87. Tudo conforme certidão, datada de 06 de julho de 2023, extraída do Processo nº 5000393-72.2023.8.21.0097, da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, ficando arquivado neste Ofício.-
PROTOCOLO: nº 87688, Livro n.º 1-O, em 07 de julho de 2023.-
Emol. Total: R$ 60,30: Averbação 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

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 n° 90.608.712/0001-80 e como Executado: DORACI LUIS BASSANESI, CPF sob n° 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 n.º 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

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
CertidÃ£o 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