LAUDO DE AVALIAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL RURAL

Eu, Alberto dos Santos Bonetti, brasileiro, casado, Eng. Agrônomo, CREA - 85482, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua General Osório 2305/401, N/C, nomeado e designado Perito avaliador do presente processo, vem respeitosamente a vossa excelência apresentar o seguinte laudo técnico avaliativo:

Para a definição dos valores apresentados foi usado o seguinte método: "Método comparativo de dados de mercado", que se define o valor através de comparativos com dados de mercado semelhantes ou assemelháveis quanto a características intrínsecas ou extrínsecas, em que as características e atributos que exercem influência sobre o valor, devem ser tratados e ponderados adequadamente, seguindo critérios técnicos e consagrados.

Cálculo do Valor Unitário de imóvel deve seguir as NB 14653-1, 2, 3, e as 8799.

O Método Comparativo de dados do mercado baseia-se na comparação direta dos imóveis avaliando com outros imóveis ofertados ou negociados no mercado de Alegrete, e no Estado Rio Grande do Sul, permitindo, estabelecer comparação através do características nos imóveis rurais e cálculo das notas agronômicas dos imóveis rurais avaliando e dos imóveis referência, onde são consideradas as questões de localização, e capacidade de uso dos solos no sentido de gerar renda; o banco de dados construído pelo perito retrata os negócios publicados em jornais de circulação estadual, e em pesquisa de mercado, nos últimos 3 anos

1-Proprietários dos bens avaliados:
Apresentação de valores dos bens avaliados, em Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga; Doutor (a) Juiz (a) de Direito NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR.

Bens a serem avaliados em matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca.

.

.2-Finalidade da avaliação:
Apresentação de valores dos bens avaliados, em Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga; Doutor (a) Juiz (a) de Direito NEIDER

MOREIRA REIS JUNIOR. Bens a serem avaliados em matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca

4-Tipo de avaliação:
Precisa Grau de Fundamentação 3.

.
5.. Metodologia aplicada no presente trabalho avaliativo
:

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na Avaliação de Imóveis Rurais assim, a avaliação de imóveis rurais é um processo técnico imprescindível em diversas situações, como compra e venda, garantias bancárias, definições patrimoniais e disputas judiciais. Entre os métodos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado destaca-se por sua ampla aceitação, precisão técnica e capacidade de refletir as condições reais do mercado.

Conforme a ABNT NBR 14653-3:2019, norma que regulamenta a avaliação de imóveis rurais no Brasil, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado "é o método que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra". Na prática, isso significa que a valoração do imóvel avaliado é feita com base em dados de mercado obtidos a partir de transações ou ofertas recentes de bens com características semelhantes. Esses dados são analisados, ajustados e tratados tecnicamente para que seja possível determinar, com confiabilidade, o valor de mercado do bem avaliado.

Etapas de Aplicação do Método
A aplicação desse método segue etapas definidas para garantir exatidão e coerência:
Coleta de Dados: O ponto de partida do método consiste na coleta de uma amostra de transações ou ofertas confiáveis, recentes e que envolvam imóveis rurais com características similares ao bem avaliado. Para imóveis rurais, aspectos como localização, tamanho da área, aptidão agrícola, benfeitorias e recursos naturais (como disponibilidade de água e qualidade do solo) são fundamentais ao determinar os elementos comparativos.
Identificação e Análise dos Atributos: Após a coleta dos dados, é necessário identificar e analisar os atributos que impactam diretamente no valor do imóvel. Características como fertilidade do solo, proximidade a centros de escoamento e infraestrutura existente (casas, galpões, cercas, irrigação) são determinantes no mercado rural.

Ajustes de Homogeneização: É nessa etapa que o método se torna mais técnico. Diferenças entre o imóvel avaliado e os comparativos coletados são ajustadas proporcionalmente. Por exemplo, se um dos dados da amostra se refere a um imóvel com benfeitorias superiores àquelas existentes no bem avaliado, será aplicado um ajuste negativo no valor do comparativo. A técnica de regressão linear, frequentemente utilizada nessa etapa, auxilia na análise estatística dos dados, aumentando a precisão dos valores ajustados.

Cálculo do Valor Final: Com os ajustes devidamente aplicados, é calculado o valor médio ponderado ou uma faixa de valores que reflete o preço de mercado do imóvel.

Vantagens do Método

Uma das maiores vantagens do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é a sua capacidade de representar condições reais de mercado. Por basear suas inferências em transações efetivas ou ofertas registradas, o método agrega maior credibilidade ao valor apurado. Esse aspecto é especialmente importante em operações que exigem rigor técnico, como financiamentos, desapropriações ou avaliações para fins de tributação.

Outro benefício importante está na simplicidade de compreensão dos resultados. Por refletir o comportamento de mercado das propriedades rurais, o método gera resultados transparentes que são facilmente aceitos por proprietários, instituições financeiras e operadores jurídicos.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: “é o método que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é, sem dúvida, uma das ferramentas mais confiáveis e amplamente utilizadas na avaliação de imóveis rurais no Brasil. Por ser capaz de refletir as condições reais de mercado e apresentar resultados aceitáveis por diferentes partes interessadas, ele se qualifica como um método indispensável nas mais diversas transações imobiliárias e processos econômicos associados ao setor rural. No entanto, seu sucesso depende da qualidade da coleta de dados, da competência técnica do avaliador e da análise cuidadosa dos atributos que influenciam a valoração. Como afirma a ABNT, o tratamento técnico dos atributos constituintes da amostra é essencial para garantir a precisão e a transparência na estimativa do valor de mercado do imóvel avaliado.

5.1. Vistoria no campo:

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando suas principais características, tais como: localização, e capacidade de uso dos solos, e de gerar renda.

A instrução determina que a terra nua seja avaliada adotando-se um valor básico por hectare para cada região pesquisada, refletindo a realidade do mercado e tenha como variáveis básicas, na composição do preço da terra, a

capacidade de uso do solo e a situação do preço do imóvel em relação à localização e acesso, bem como a dimensão.

O imóvel será classificado em uma tabela quanto à localização e acesso, está informação será cruzada em outra tabela de dupla entrada onde os dados serão cruzados com as classes de capacidade de uso do solo, e desta tabela será determinada à nota agronômica (do imóvel avaliando de outros e dos paradigmas), esta nota agronômica nada mais é do que uma média ponderada onde o peso é o índice atribuído a cada classe de solo, e a nota, o percentual de ocorrência de cada classe de solo. A nota agronômica tem a finalidade de comparar e expressar percentualmente, quanto o imóvel avaliando é superior ou inferior aos imóveis de referência e ou paradigmas. Acontece que raramente o avaliador poderá deslocar-se aos imóveis de referência em virtude de distâncias (custo do trabalho), tempo para execução do trabalho, depende de autorização do proprietário para vistoriar o imóvel, etc. Nesse caso pode-se poder-se-á utilizar o método de Determinação da Capacidade de Produção. Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso das Terras, publicado por J. Quintiliano de Avelar Marques, 1971; e apresentado pelo Engenheiro agrônomo Carlos Daudt, incluindo-se o uso do modelo pedológico, onde o modelo pedológico, é multiplicado pelos dados da tabela do município publicados no Levantamento da Capacidade de Uso da terá no Rio Grande do Sul, onde consta o resumo da distribuição percentual das classes de capacidade de uso das terras, por município.

6-Pesquisa de Mercado:

Normalmente o avaliador encontra dificuldades em obter informações de mercado junto a corretores de imóveis, visto que estes entendem como um possível concorrente o profissional avaliador, e também por entenderem que está deva ser uma atividade remunerada.

Outra dificuldade encontrada são as informações superestimadas, pois os informantes locais (proprietários vizinhos) tendem a “valorizar os imóveis”, visando algum tipo de vantagem para si ou para conhecidos, isto acontece por que não são responsabilizados por informações inverídicas.

Na falta de elementos procedentes de transações e ofertas, poderão os profissionais avaliadores lançar mão de opiniões. Estas deverão ser coletadas com base na descrição de um imóvel paradigma semelhante ao avaliado, utilizando-se da linguagem regional, para que os emitentes dessas opiniões se referiam a um imóvel, cujo valor possa servir como base para se chegar ao valor mais provável que o imóvel avaliando seria negociado.

6.1-Saneamento da Amostra:

Ambas as normas recomendam que seja determinado o valor da terra nua pelo método direto de comparação de dados de mercado.

A homogeneização de dados em avaliação de imóveis rurais é tarefa extremamente delicada, em função de existir inúmeros atributos responsáveis pela formação do valor dos imóveis e pela grande diferença entre os imóveis urbanos, e rurais, pois estes diferem em forma, características intrínsecas e extrínsecas, e nos imóveis rurais desde a área, propriedades físicas, químicas, biológicas, topografia, aptidões, distância dos mercados: consumidor,

fornecedor, disponibilidade e tipo de vias de acesso, disponibilidade de energia elétrica, disponibilidade de mão de obra, qualidade e quantidade de benfeitorias e outros.

7) Dados Cadastrais dos Bens imóveis a serem avaliados:

7.1) Bens a serem avaliados:

As matrículas que serão avaliadas serão as n° 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca,

Em anexo ao Evento 35PET1 e OUT2

encontrei a matrícula do teor seguinte:

Matrícula 1269

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE BOSSOROCA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula 1269

Bossoroca, 12 de julho de 1984 fls. 01

UMA FRAÇÃO DE CAMPO E MATOS, sem benfeitorias, com a área de 17ha.50a. (dezessete hectares e cinquenta ares), situada neste municipio, lugar denominado Rincão Bonito, com as seguintes confrontaçoẽs: ao NORTE, SUL e LESTE, com terras de Anselmo Antonio Boligon e ao OESTE, com uma restinga e terras de Galileu Boligon.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-0343 L. 2, de 16 de setembro de 1980.

PROPRIETÁRIO: OELITO BOLIGON, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, CPF. 309 711 360-68, domiciliado neste municipio.

o oficial designado: custas Cr$ 1.521,00
Carlos Alberto Saíno

R.1-1269 12 de julho de 1984-VENDA
Conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 03 de abril de 1984, pelo tabelião designado desta cidade, David Pinto Fabricio, e escritura pública de re-ratificação lavrada em 16 de maio de 1984, pelo mesmo tabelião designado, o proprietário qualificado na matricula, vendeu o imóvel descrito à ANSELMO ANTONIO BOLIGON, agricultor, casado com JOCELINA CASARIN BOLIGON, do lar, brasileiros, CPF. 125 071 210-68, domiciliados neste municipio.- * - INCRA sob nº 866 016 011 860 - A.T. 550,0 - mód. 20,0 - nº de mód. 27,50 - FMP. 3,0.- * - VALOR Cr$ 12.500.000,00.

Em anexo ao Evento 9MAND2

encontrei a matrícula do teor seguinte:

Matrícula 1235

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE BOSSOROCA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula 1235

Bossoroca, 04 de junho de 1984

UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, com a área de - 20has. 98as.35ces.50mas. (vinte hectares, noventa e oito ares trinta e cinco centiares e cinquenta miliares), sem benfeitorias, situada neste municipio, lugar denominado Rincão Bonito, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com campos de Anselmo Antonio - Boligon; ao SUL e LESTE, com sucessores de Izaura Ferreira de Moraes; e, a OESTE, com uma restinga e com campos de Galileu Boligon.

REGISTRO ANTERIOR: Mat. 1183A L.2, de 02 de abril de 1984.

PROPRIETÁRIO: HUGO CHAGAS DOS SANTOS, agricultor, e sua mulher - ELOA RAMOS DOS SANTOS, do lar, brasileiros, domiciliados em Rincão Bonito, neste municipio, CPF. 104 708 830-49.

O Oficial designado Custas Cr$. 1.521,00
Carlos Alberto Saino

R.1-1235 04 de junho de 1984-VENDA
Conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 28 de novembro de 1983, pelo tabelião designado desta cidade, - David Pinto Fabricio, e escritura pública de re-ratificação lavrada em 18 de maio de 1984, pelo mesmo tabelião, os proprietários - qualificados na matricula, venderam o imóvel descrito à ANSELMO ANTONIO BOLIGON, agricultor, casado com JOCELINA CASARIN BOLIGON, do lar, brasileiros, CPF. 125 071 210-68, domiciliados neste muni

Em anexo ao Evento 9MAND3

'ERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, ncontrei a matrícula do teor seguinte:

Matrícula 0624

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE BOSSOROCA

COMARCA DE SÃO LUIZ GONZAGA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula 0624

Bossoroca, 11 de agosto de 198 1

UMA FRAÇÃO DE CAMPO E MATOS, com a área de 20,00ha. vinte hectares) mais ou menos, situada no lugar denominado "Rincão de Maria Antonia", neste município, confrontando: ao NORTE, com campos que foram de Vergilio Gonçalves do Nascimento, hoje de seus sucessores; ao SUL, com campos de Leoveral de Souza Oliveira; ao LESTE com o arroio Bebedor; e ao OESTE com a estrada geral que vai desta cidade a sede de Timbaúva, encontrando-se a fração acima descrita em comunhão com campos de Hipolito Vieira Bonfim e com sucessores de Senhorinha Pereira Bonfim e de Irineu Alves dos Santos

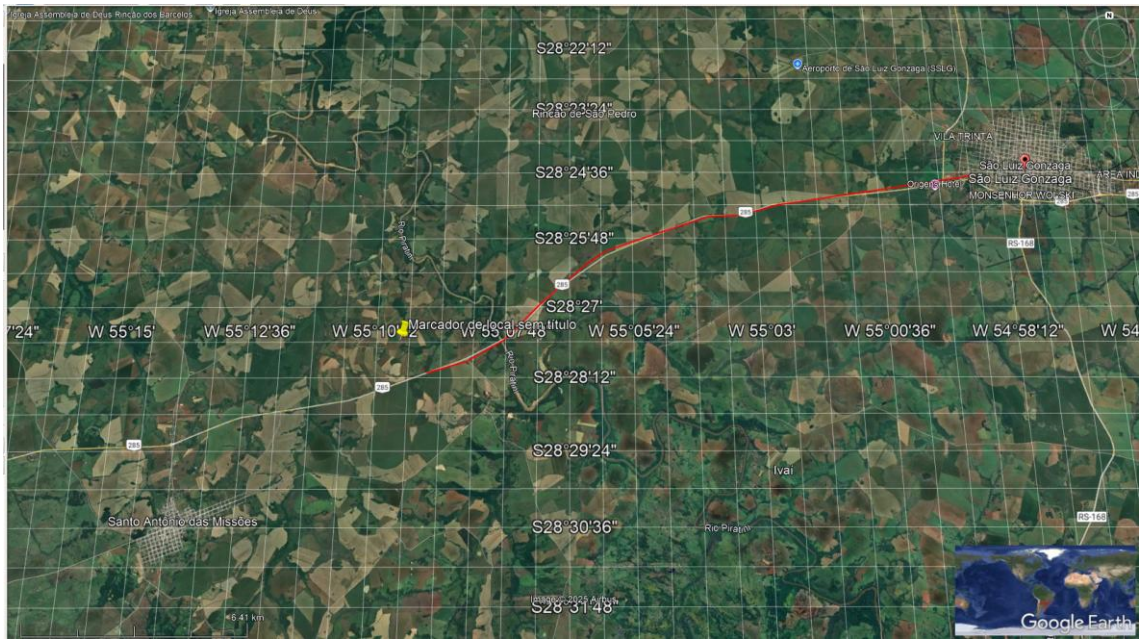
REGISTRO ANTERIOR: matricula nº 6899 L. 2, de 09 de maio de 1977, e R.2-6899 L. 2, de 12 de outubro de 1977, do cartório de São Luiz Gonzaga.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO RODRIGUES DA FONSECA, brasileiro, viúvo, agricultor, domiciliado neste municipio; ZELCI CALIXTO DONATO, agricultor, casado com IRENE SARTORI DONATO, do lar, brasileiros, CPF. 090 547 070/20, domiciliados no municipio de Caibaté, e VALDIR CAR

Em anexo ao Evento 9MAND4

7.1.2) Vistoria e Caminho de Acesso:

Saindo do Fórum da Comarca de São Luís Gonzaga em direção a Santo Antônio das Missões, utilizando a BRS285, percorrer 18,4 km, e entrar à direita percorrer 1,28 km em estrada de chão batido até a área avaliando.



Do Google Earth Pro

7.1.3) LIMITES E CONFRONTAÇÕES descritas nos autos do processo:
7.1.4) Área das Matriculas Avaliando:
Conforme a matricula.

8) Descrição do imóvel avaliando:

8.1.) Localização: Os Imóveis avaliando estão localizados no município de São Luís Gonzaga

, apresenta boa localização, visto que apresenta vias de acesso asfaltada como a BRRS 285 que garante o transporte e logística da produção a agroindústria e ao mercado consumidor.

8.2) Destino ou ocupação: A capacidade de uso dos solos dos municípios de no município de São Luís Gonzaga, pode variar dependendo da região e das características específicas de cada área. No entanto, de forma geral, os municípios apresentam solos férteis, propícios para atividades agrícolas. A região possui uma diversidade de solos, sendo os mais comuns os Latossolos e Argissolos, que são solos profundos e bem ou mal drenados, solos de várzeas com uso indicado ao cultivo de arroz irrigado. Essas características permitem o cultivo de diferentes culturas, como soja, milho, arroz, trigo, além de frutas e hortaliças. Além da agricultura, os municípios também possuem áreas com potencial para atividades pecuárias, principalmente a criação de bovinos, ovinos e aves.
As Áreas em questão, no município de São Luis Gonzaga tem capacidade de uso para atividade agropecuária, criação e grãos, mas também poderá ser utilizado com arroz e ou soja no verão, e pastagem de inverno como avezem, cultivo desenvolvido no período em que ocorreu a diligencia pericial. No dia da diligencia a áreas cultivadas com culturas de inverno, campo nativo, aveia, azedem, e pastagem natural.

8.3) Características Lindeira ou de vizinhança e disponíveis com acesso em relação a sede dos municípios de São Borja a partir de federais, e estradas municipais e estaduais, interligado a serviços públicos de concessionaria de energia elétrica, e transporte escolar.

8.4) Características das vias de Acesso, a área em questão e muito bem servida de acessos tanto por ruas e avenidas municipais já que está localizado no limite urbano e rural, e por isso muito bem avaliada no aspecto proximidade ao mercado consumidor, sejam fornecedores, e ou agroindústrias, bem como a serviços públicos de transporte público, saúde, segurança pública, educação, energia elétrica e outros.

As vias de acesso entre São Luiz Gonzaga e a área rural do município, em direção a Santo Antônio das Missões, apresentam as seguintes características:

1. **Rodovias Principais**: O trajeto inclui trechos pavimentados na BR-285, com boa infraestrutura para veículos leves e pesados, especialmente na área urbana e proximidades das rodovias federais.

2. **Estradas Vicinais**: A transição para a área rural inclui estradas de terra ou cascalhadas, que podem apresentar condições variáveis, especialmente em épocas de chuva, dificultando o trânsito em alguns trechos.
3. **Infraestrutura Limitada**: Pontes menores e passagens podem ser frágeis, com manutenção irregular em áreas menos urbanizadas.
4. **Conexão**: A ligação entre São Luiz Gonzaga e Santo Antônio das Missões é facilitada pelas rodovias de acesso, mas há necessidade de atenção redobrada em rotas alternativas rurais.

8.5) Caracterização do Imóvel Avaliando, em relação ao meio urbano é possível encontrar ainda, repartições públicas, supermercados, hospital, posto de combustível e várias empresas fornecedores e repartições:

8.7) RECURSOS HIDRICOS

Os recursos hídricos do município de São Luiz Gonzaga e da área rural em direção a Santo Antônio das Missões possuem as seguintes características:

Rios e Arroios: A região é cortada por diversos cursos d'água, como o Rio Ijuí, além de arroios menores que servem como fontes de irrigação e abastecimento rural.

Uso e Importância: Os recursos hídricos são fundamentais para a agricultura, pecuária, e consumo, sendo amplamente utilizados em propriedades rurais.

Qualidade e Conservação: A qualidade da água pode variar devido a impactos de atividades agropecuárias, como uso de fertilizantes e defensivos agrícolas, exigindo monitoramento.

Dependência Sazonal: Em períodos de estiagem, o nível dos recursos hídricos pode diminuir, afetando a disponibilidade de água em algumas áreas rurais. As vias de acesso entre São Luiz Gonzaga e a área rural do município, em direção a Santo Antônio das Missões, apresentam as seguintes características:

1. **Rodovias Principais**: O trajeto inclui trechos pavimentados na BR-285, com boa infraestrutura para veículos leves e pesados, especialmente na área urbana e proximidades das rodovias federais.
2. **Estradas Vicinais**: A transição para a área rural inclui estradas de terra ou cascalhadas, que podem apresentar condições variáveis, especialmente em épocas de chuva, dificultando o trânsito em alguns trechos.
3. **Infraestrutura Limitada**: Pontes menores e passagens podem ser frágeis, com manutenção irregular em áreas menos urbanizadas.
4. **Conexão**: A ligação entre São Luiz Gonzaga e Santo Antônio das Missões é facilitada pelas rodovias de acesso, mas há necessidade de atenção redobrada em rotas alternativas rurais.

5. **Afluentes Locais**: A região conta com uma boa quantidade de afluentes menores, que alimentam os rios principais e atendem comunidades rurais e pequenas propriedades.
6. **Potencial Hídrico**: Há potencial para usos diversos dos recursos hídricos, incluindo sistemas de irrigação, abastecimento humano e criação de peixes em tanques.
7. **Conservação Ambiental**: Algumas áreas próximas a córregos e rios possuem matas ciliares, essenciais para a preservação dos recursos hídricos, mas há desafios para garantir a proteção devido à expansão agrícola.

Resumo: A região de São Luiz Gonzaga e seu entorno em direção a Santo Antônio das Missões possuem recursos hídricos abundantes, mas sua disponibilidade e uso dependem de condições sazonais e práticas de conservação ambiental.

8.8) CLIMA

As características climáticas e meteorológicas de São Luiz Gonzaga e da área rural em direção a Santo Antônio das Missões impactam diretamente as atividades agropecuárias:

Clima Subtropical: Predomina o clima subtropical úmido, com temperaturas médias anuais entre 18°C e 22°C, sendo verões quentes e invernos amenos.

Chuvas: A precipitação é bem distribuída ao longo do ano, com média anual de 1.600 a 2.000 mm. Apesar disso, podem ocorrer períodos de estiagem, sobretudo no verão, afetando culturas como milho e soja.

Ventos e Granizo: Ventos fortes e eventos de granizo são comuns na primavera e no verão, podendo causar danos às lavouras, especialmente em plantações de grãos.

Riscos de Geadas: Durante o inverno, há ocorrência de geadas, que impactam negativamente culturas sensíveis como hortaliças e algumas pastagens.

Influência no Agronegócio: - Culturas de Verão (como soja, milho e arroz) se beneficiam das chuvas abundantes, mas dependem de manejo adequado diante de estiagens ou chuvas excessivas.

Pecuária: A oferta de pastagens é influenciada pela distribuição das chuvas e ocorrência de geadas, necessitando planejamento para o inverno.

Resumo: O clima da região favorece a agropecuária, mas exige estratégias para mitigar os efeitos de eventos extremos, como estiagens, geadas e granizo, garantindo a produtividade agrícola e pecuária.

8.9) RELEVO

As características de relevo, topografia e altitude de São Luiz Gonzaga e da área rural em direção a Santo Antônio das Missões influenciam significativamente as atividades agropecuárias:

Relevo Suavemente Ondulado: Predominam áreas com relevo suavemente ondulado, favoráveis à mecanização agrícola, especialmente para o cultivo de grãos como soja, milho e trigo.

Altitude: A região tem altitudes médias entre 200 e 300 metros acima do nível do mar, proporcionando temperaturas moderadas e boas condições para a agricultura.

Solo: Os solos, em sua maioria, são férteis (terra roxa e latossolos profundos), adequados para o cultivo intensivo, mas exigem manejo adequado para evitar erosão em áreas com declividade.

Topografia Rural: Nas áreas mais planas, há intensa produção de grãos e pastagens. Em terrenos levemente inclinados, a pecuária e culturas perenes, como frutíferas, são mais comuns.

Resumo: A topografia e a altitude favorecem a mecanização e a alta produtividade agrícola, enquanto áreas com maior declividade são mais adequadas para pecuária e culturas que exigem menor intervenção mecânica. O manejo do solo é essencial para evitar desgastes e proteger a fertilidade regional.

8.10) Caracterização dos solos das áreas avaliando:

A caracterização dos solos de São Luiz Gonzaga e da área rural em direção a Santo Antônio das Missões destaca aspectos relevantes para a agropecuária:

Tipos de Solos:

Latossolos: Extensos, profundos e bem drenados, com boa capacidade de retenção de água, adequados para o cultivo de grãos (soja, milho, trigo) e culturas perenes.
Cambissolos: Solos menos profundos, presentes em áreas com maior declividade, utilizados para pecuária e culturas de menor exigência.
Fertilidade:

Solos de alta fertilidade, em especial os derivados de rochas basálticas (terra roxa).
Exigem manejo correto, como rotação de culturas e adubação, para manter a produtividade.
Risco de Erosão:

Áreas onduladas e com declividade acentuada são mais susceptíveis à erosão, especialmente quando mal manejadas, demandando práticas como terraceamento e plantio direto.

Adequação Agropecuária:

Planícies e solos profundos são ideais para cultivos mecanizados de grãos.
Terras menos férteis ou inclinadas são aproveitadas para pastagens e pecuária.
Resumo: Os solos da região são majoritariamente férteis e adequados para a agricultura intensiva com manejo adequado. Contudo, práticas de conservação, como cobertura do solo e plantio direto, são essenciais para evitar a erosão e garantir a sustentabilidade produtiva,

9-Classificação de Norton de Vocação de Uso das Terras Rurais, Missouri, USA 1940, modificada por Peralta, Santiago do Chile, 1963:

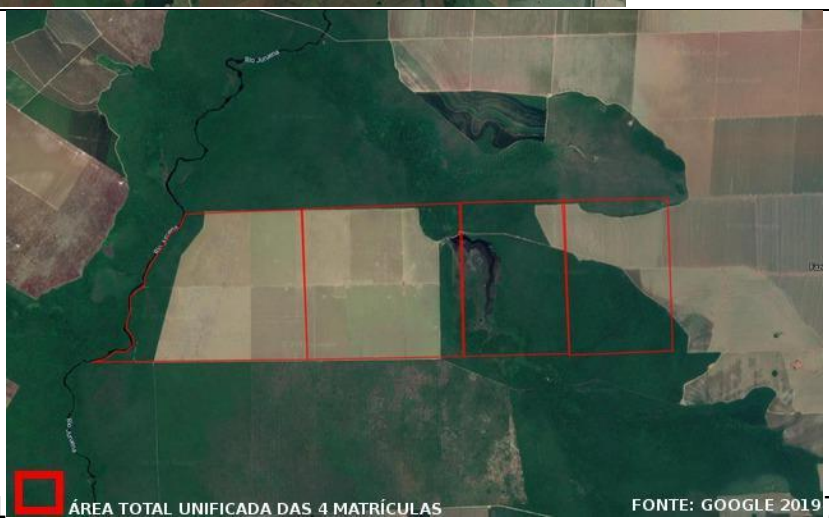
Norton é o agrônomo norte americano, no estado de Missouri, Estados Unidos da América desenvolveu a Classificação da Vocação de Uso das Terras rurais que ficou mais conhecida como “Escala de Norton”. Diferentemente das chamadas classificações taxonômicas, diz respeito à vocação de uso das terras, sem levar em conta outras variáveis. Separa as vocações de uso dos solos, inicialmente, em grupos (aráveis, não aráveis e sem aproveitamento agrosilvopastoril) e, secundariamente dentro de cada grupo, por classes (quatro nas terras aráveis e três nas terras não aráveis e uma nas terras sem aproveitamento agrosilvopastoril); já, Peralta, um agrônomo chileno, acrescenta subclasses, abrindo um interfaceamento entre as classes de Norton.
Norton especifica as classes de vocação de uso, ou para qual vocação de uso das terras da propriedade avaliando, atentando-se para o fato de que um mesmo solo, dentro de uma mesma classe taxonômica, ou de classificação de solos pode enquadrar-se em diversas unidades de mapeamento e classificação de solo.

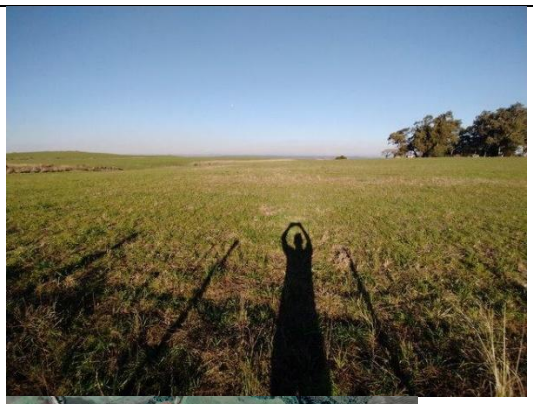
Classificações de Norton de Vocação de Uso das Terras Rurais, Missouri, USA, 1940, modificada por Peralta, Santiago do Chile, 1963.

Norton é o agrônomo norte americano, no estado de Missouri, Estados Unidos da América desenvolveu a Classificação da Vocação de Uso das Terras rurais que ficou mais conhecida como “Escala de Norton”. Diferentemente das chamadas classificações taxonômicas, diz respeito à vocação de uso das terras, sem levar em conta outras variáveis. Separa as vocações de uso dos solos, inicialmente, em grupos (aráveis, não aráveis e sem aproveitamento agrosilvopastoril) e, secundariamente dentro de cada grupo, por classes (quatro nas terras aráveis e três nas terras não aráveis e uma nas terras sem

aproveitamento agrosilvopastoril); já Peralta, um agrônomo chileno, acrescenta subclasses, abrindo um interfaceamento entre as classes de Norton.
Norton especifica as classes de vocação de uso, ou para qual vocação de uso das terras da propriedade avaliando, atentando-se para o fato de que um mesmo solo, dentro de uma mesma classe taxonômica, ou de classificação de solos pode enquadrar-se em diversas unidades de mapeamento de solo.

10) Levantamento de Imóveis Referenciais

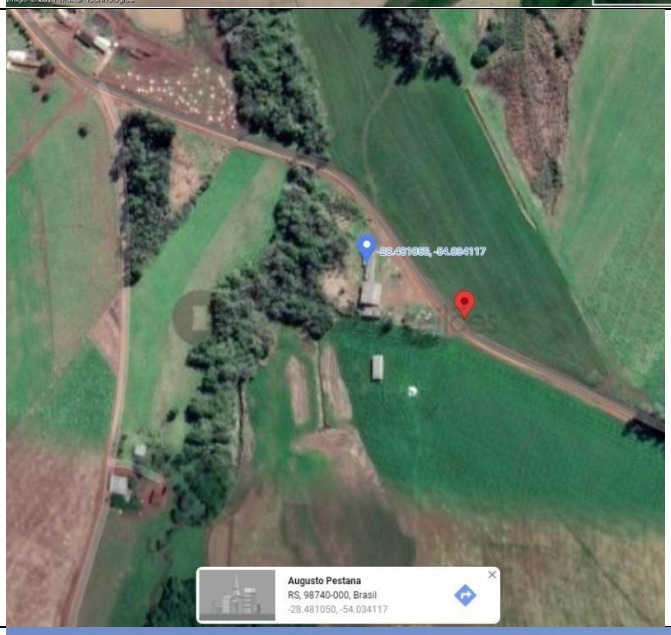
Localização	(Imagem consultas em 25/08/2023)
Imóvel Rural 1	
Imóvel Rural 2, 14,15, e 16	

Imóvel Rural 2, 3.4, 5 e 6	
Imóvel Rural 7	

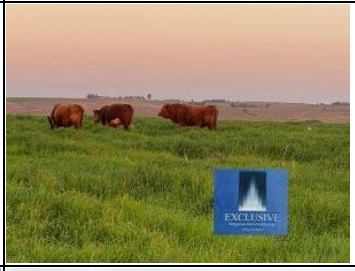
Imóvel Rural 8	
Imóvel Rural 9	 3
Imóvel Rural 10	

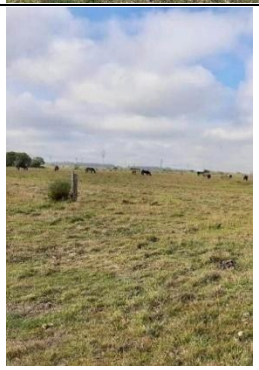
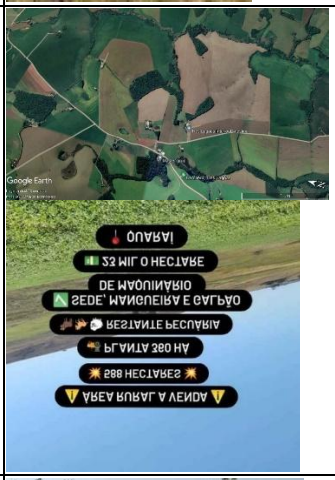
Imóvel Rural 11	
Imóvel Rural 12	50
Imóvel Rural13	

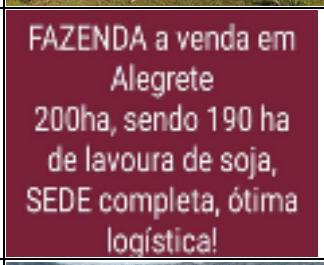
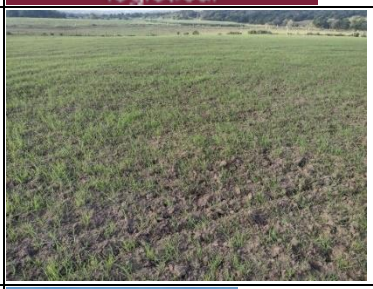
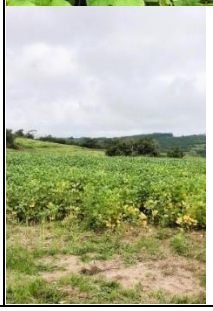
Imóvel Rural14 e 15	
Imóvel Rural 16	
Imóvel Rural 17	

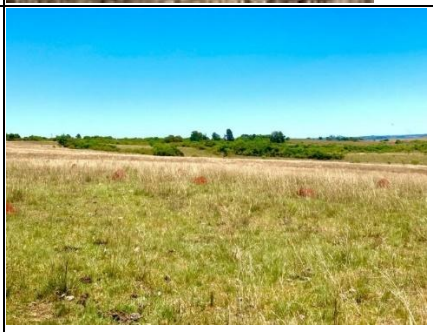
Imóvel Rural18	
Imóvel Rural 19	
Imóvel Rural 20	

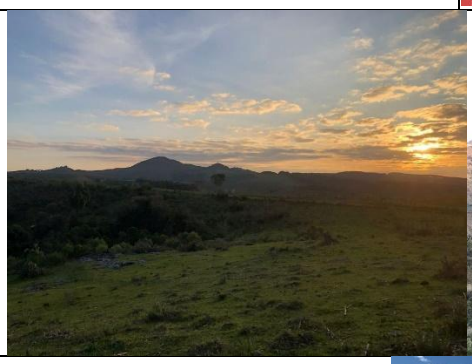
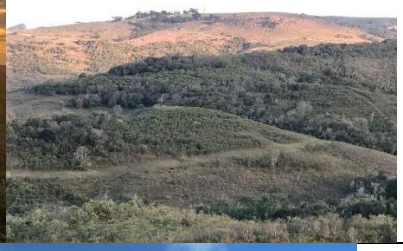
Imóvel 21	 **Estância à venda em Jaguarão-RS - COM EXCLUSIVIDADE** **Localização** Fazenda até BR116 - 28 Km Fazenda até Jaguarão - 48 Km Porto de Rio Grande - 179 Km Pelotas - 128 Km Gualba - 347 Km Porto Alegre - 373 Km Área acolhada, sem pedras, terra macia, própria para plantação de Soja, Milho, Trigo, Canola, ... A área possui licença vigente até 2023 da FEPAM para plantação de floresta de eucalipto. Georeferenciada, cercada e está atualmente sendo utilizada somente para criação de gado.	
Imóvel 22		
Imóvel 23		
Imóvel 24		
Imóvel 25		VENDE-SE ✅ ÁREA PARA SOJA; ✅ 140 HECTARES, COM APROVEITAMENTO DE 90%; ✅ COM BARRAGEM; ✅ SEDE COMPLETA; ✅ REPASSA UM ARRENDAMENTO DE 300 HECTARES PARA SOJA, 8 SACAS DE SOJA POR HECTARE; 📌 PRÓXIMO À ALEGRETE; 💰 R$ 45.000,00 POR HECTARE; ☎ (55) 99627 9392

Imóvel 26		
Imóvel 27		
Imóvel 28		
Imóvel 29		
Imóvel 30		
Imóvel 31	 	

Imóvel 32		
Imóvel 33	 	
Imóvel 34		
Imóvel 35		
Imóvel 36		

Imóvel 37		
Imóvel 38		
Imóvel 39		
Imóvel 40		
Imóvel 41	 	 

Imóvel 42		
Imóvel 43		
Imóvel 44		
Imóvel 45		

Imóvel 46		
Imóvel 47		
Imóvel 48	=	
Imóvel 49		
Imóvel 50		
Imóvel 51		

Imóvel 52	
Imóvel 53	

Quadro 01- Imóveis Referência Imagem do Google Earth Pro, no Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca,

Fontes:
Imobiliárias Fontes de bancos de dados:
LUCLIO COR, Luciano Lírio, Cacheira do Sul, 991995918 LUCIANO LIRIO CRECI 71789F
JBIMOVESI, Encruzilhada do Sul. JBIMOVESI.com.br
JR=Joice Ribeiro Leiloes, https://www.leiloesjudiciaisrs.com.br/externo;
Imóveis Terra http: IT//www.terraimoveisrp.com.br/,
Diogo Rodriguez imóveis; DR
Imov Bortolini Imóveis, BERTO (3313 4504) https://www.bortoliniimoveis.com.br/;
IA=Imobiliárias Associadas(www.associadas.com.br),
Bertoncello Leiloes, BERT https://www.bertoncello.lel.br/
Edi Dias imóveis, EDI;
Giliar Dreher Imóveis. GD70322F- 51- 9 9511-327 2;
Campos Verdes Imob Rural, CVIR= (53) 99993-0404 / (55) 99671-5868;
Vanderlei Cesar Guedes Machado,VCGM= (55) 99627 9392;
Vitor Rodhe=VR, (55) 99687-6947,
Daniela Martins, DM= (53)981231778;

Roberta Arranha Barres, RAB= (53)997063483; http://www.lcmuller.com.br+LCM; /LCM; CLAUDIOMAR TAVARES, CT= (051).997275882, CRECI. 55.132;
SAMSUL: https://rural.samsulimoveis.com.br/;
BENVEGNU IMOVEIS= BEM, https://www.benvegnuimoveis.com.br/ (054)996849724
11) Resultado de Pesquisa de Mercado realizado no último ano em imobiliárias, cartórios, bancos, prefeituras, outros órgãos públicos, jornais, revistas, periódicos no Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca,
:

Localização	(A)Área em ha	(B)Valor unitário (R$) /ha	NA	Imobiliária	Cidade
Imóvel Rural 1	90,76	18.000,00	0,19	JRLC cod183	Rio Grande
Imóvel Rural 2	643,00	38.348,59	0,29	JRLC cód. 7265lt01	Passo Fundo
Imóvel Rural 3	208,00	16.000,00	0,28	JRLCod4209414LT179	Candiota
Imóvel Rural 4	18,71	15.982,00	0,28	JRLC cód.26607 LT180	Candiota
Imóvel Rural 5	105,94	16.142,00	0,28	JRLC cód.26595 LT181	Candiota
Imóvel Rural 6	13,70	15.985,00	0,28	JRLC cód.42095 LT182	Candiota
Imóvel Rural 7	360,00	17.000,00	0,16	EdiCod	Caçapava do Sul
Imóvel Rural 8	13,00	15.000,00	0,26	Berto Cod14029	São Borja
Imóvel Rural 9	104,00	40.000,00	0,33	Terra Imov cód. 184	Rio Pardo
Imóvel Rural 10	276,00	25.000,00	0,33	Terra Imov cód. 185	Rio Pardo

Imóvel Rural 11	120,00	30.000,00	0,30	Terra Imóvel cód. 183	Cachoeira do Sul
Imóvel Rural 12	50,00	23.000,00	0,33	Terra Imóvel cód. 187	Rio Pardo
Imóvel Rural13	124,00	25.550,00	0,30	Terra Imóvel cód. 187	Cachoeira do Sul
Imóvel Rural14	425,48	21.330,88	0,29	JRLC cód.7470 LT004	Passo Fundo
Imóvel Rural 15	423,51	30.585,80	0,29	JRLC7469 cód.7470LT003	Passo Fundo
Imóvel Rural 16	635,92	21.329,57	0,27	JRLCcód7 265 lT023	PEDRAS ALTAS
Imóvel Rural 17	9,90	31.983,67	0,39	JRLCcód1 2349 lT01	Tupanciretã
Imóvel Rural18	32,59	26.002,17	0,24	JRLCcód7 .414. lT274	Dom Pedrito
Imóvel Rural 19	2,00	20.500,00	0,39	CL cód.6456	Augusto Pestana
Imóvel Rural 20	13,00	21.800,00	0,40	CL cód. V5942	Tupanciretã
Imóvel Rural 21	817,00	33.000,00	0,26	GD cod70322-1	Jaguarao
Imóvel Rural 22	160,00	45.000,00	0,33	GD cod70322-02	Rio Pardo
Imóvel Rural 23	540,00	28.500,00	0,29	CVIRcod001	Uruguaiana
Imóvel Rural 24	875,00	40.000,00	0,27	CVIRcod002	Pedras Altas
Imóvel Rural 25	140,00	45.000,00	0,22	VCGMcód. 18	Alegrete
Imóvel Rural 26	2.500,00	45.000,00	0,38	CVIRcod003	Cacequi
Imóvel Rural27	2.125,00	42.550,00	0,26	VRcód. 18	Itacurubi

Imóvel Rural 28	2.200,00	32.000,00	0,19	DM DM69656-1	Quarai
Imóvel Rural 29	168,00	25.000,00	0,29	CVIRcod003	Uruguaiana
Imóvel Rural 30	190,00	40.000,00	0,22	CVIRcod005	São Sepe
Imóvel Rural 31	1.083,00	35.000,00	0,33	CVIRcod006	Rio Pardo
Imóvel Rural32	40,00	30.000,00	0,19	GD cod70322-02	Rio Grande
Imóvel Rural 33	133,00	25.000,00	0,39	CL cód.6456	Augusto Pestana
Imóvel Rural 34	300,00	40.000,00	0,13	AB cod18	Canguçu
Imóvel Rural 35	588,00	23.000,00	0,19	RAB.cód8	Quarai
Imóvel Rural 36	520,00	20.000,00	0,25	RAB.cód13	Bagé
Imóvel Rural 37	160,00	25.000,00	0,15	CT. cód03	Encruzilhada do Sul
Imóvel Rural 38	200,00	45.000,00	0,22	DM69656-1	Alegrete
Imóvel Rural 39	85,00	32.000,00	0,29	AB cod19	Arroio Grande
Imóvel Rural 40	605,00	39.660,00	0,22	MTcod12	Alegrete
Imóvel Rural 41	140,00	22.850,00	0,15	LCMcod242E	Encruzilhada do Sul
Imóvel Rural 42	240,00	28.000,00	0,29	SAMSULcod 41110	Uruguaiana
Imóvel Rural 43	350,00	38.000,00	0,22	SAMSULcod 36902	Alegrete

Imóvel Rural 44	80,00	50.000,00	0,22	SAMSULcod 60241	Alegrete
Imóvel Rural 45	190,00	45.000,00	0,22	SAMSULcod 46271	Alegrete
Imóvel Rural 46	820,00	40.000,00	0,22	DM69656-3	Alegrete
Imóvel Rural 47	110,00	21.800,00	0,36	BEN-3	Barros Cassal
Imóvel Rural 48	170,00	17.000,00	0,15	CT- Cód. 04	Encruzilhada do Sul
Imóvel 49	89,00	12.000,00	0,30	LUCI LI Cor	Cachoeira do Sul
Imóvel 50	120,00	16.000,00	0,30	LUCI LI Cor	Cachoeira do Sul
Imóvel 51	400,00	20.000,00	0,15	JB imóveis	Encruzilhada do Sul
Imóvel 52	450,00	28.500,00	0,29	Imóvel 98764	Uruguaiana
Imóvel 53	168,00	25.000,00	0,29	CVRIMoveiscod 98767	Uruguaiana
Somas	20.425,51	1.524.400,00	14,07		
Medias	385,39	28.762,26	0,27		
Máximo	2.500,00	50.000,00	0,40		
Mínimo	2,00	12.000,00	0,13		

Quadro 02- Imóveis Referência Imagem do Google Earth Pro, Imagem com a localização, localização da área ora avaliando em questão no Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca.

Em anexo ao Evento 35PET1 e OUT2

encontrei a matricula do teor seguinte:

Matrícula 1269

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE BOSSOROCA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula 1269

Bossoroca, 12 de julho de 1984 fls. 01

UMA FRAÇÃO DE CAMPO E MATOS, sem benfeitorias, com a área de 17ha.50a. (dezessete hectares e cinquenta ares), situada neste municipio, lugar denominado Rincão Bonito, com as seguintes confrontações: ao NORTE, SUL e LESTE, com terras de Anselmo Antonio Boligon e ao OESTE, com uma restinga e terras de Galileu Boligon.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-0343 L. 2, de 16 de setembro de 1980.

PROPRIETÁRIO: OELITO BOLIGON, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, CPF. 309 711 360-68, domiciliado neste municipio.

o oficial designado: custas Cr$ 1.521,00
Carlos Alberto Saino

R.1-1269 12 de julho de 1984-VENDA

Conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 03 de abril de 1984, pelo tabelião designado desta cidade, David Pinto Fabricio, e escritura pública de re-ratificação lavrada em 16 de maio de 1984, pelo mesmo tabelião designado, o proprietário qualificado na matricula, vendeu o imóvel descrito à ANSELMO ANTONIO BOLIGON, agricultor, casado com JOCELINA CASARIN BOLIGON, do lar, brasileiros, CPF. 125 071 210-68, domiciliados neste municipio.- * - INCRA sob nº 866 016 011 860 - A.T. 550,0 - mód. 20,0 - nº de mód. 27,50 - FMP. 3,0.- * - VALOR Cr$ 12.500.000,00.

Em anexo ao Evento 9MAND2

encontrei a matrícula do teor seguinte:

Matrícula 1235

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE BOSSOROCA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula 1235

Bossoroca, 04 de junho de 19 84

UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, com a área de - 20has. 98as.35ceas.50mas. (vinte hectares, noventa e oito ares trinta e cinco centiares e cinquenta miliares), sem benfeitorias, situada neste municipio, lugar denominado Rincão Bonito, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com campos de Anselmo Antonio - Boligon; ao SUL e LESTE, com sucessores de Izaura Ferreira de Moraes; e, a OESTE, com uma restinga e com campos de Galileu Boligon.

REGISTRO ANTERIOR: Mat. 1183 L.2, de 02 de abril de 1984.

PROPRIETÁRIO: HUGO CHAGAS DOS SANTOS, agricultor, e sua mulher - ELOA RAMOS DOS SANTOS, do lar, brasileiros, domiciliados em Rincão Bonito, neste municipio, CPF. 104 708 830-49.

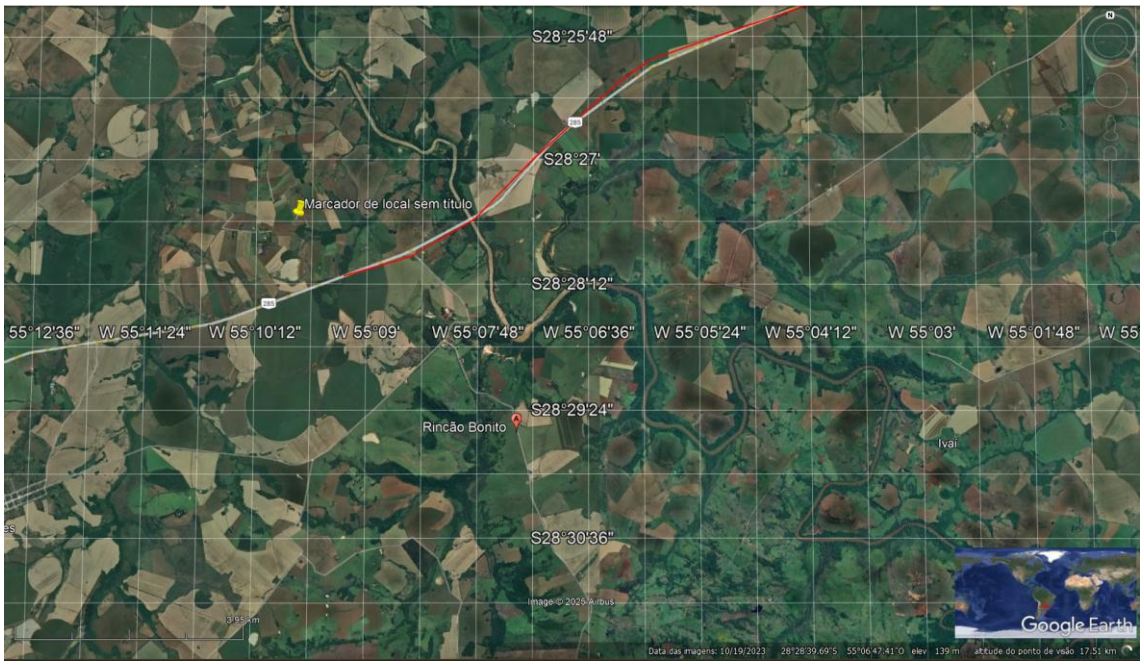
O Oficial designado Custas Cr$. 1.521,00

Carlos Alberto Seino

R.1-1235 04 de junho de 1984-VENDA

Conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 28 de novembro de 1983, pelo tabelião designado desta cidade, - David Pinto Fabricio, e escritura pública de re-ratificação lavrada em 18 de maio de 1984, pelo mesmo tabelião, os proprietários - qualificados na matricula, venderam o imóvel descrito à ANSELMO ANTONIO BOLIGON, agricultor, casado com JOCELINA CASSADIE BOLIGON, do lar, brasileiros, CPF. 125 071 210-68, domiciliados neste muni

Em anexo ao Evento 9MAND3



Do Google Earth Pro

'ERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, ncontrei a matrícula do teor seguinte:

Matrícula 0624

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE BOSSOROCA
COMARCA DE SÃO LUIZ GONZAGA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula 0624

Bossoroca, 11 de agosto de 198 1

UMA FRAÇÃO DE CAMPO E MATOS, com a área de 20,00ha. vinte hectares) mais ou menos, situada no lugar denominado "Rincão de Maria Antonia", neste município, confrontando: ao NORTE, com campos que foram de Vergilio Gonçalves do Nascimento, hoje de seus sucessores; ao SUL, com campos de Leoveral de Souza Oliveira; ao LESTE com o arroio Bebedor; e ao OESTE com a estrada geral que vai desta cidade a sede de Timbaúva, encontrando-se a fração acima descrita em comunhão com campos de Hipolito Vieira Bonfim e com sucessores de Senhorinha Pereira Bonfim e de Irineu Alves dos Santos

REGISTRO ANTERIOR: matricula nº 6899 L. 2, de 09 de maio de 1977, e R.2-6899 L. 2, de 12 de outubro de 1977, do cartório de São Luiz Gonzaga.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO RODRIGUES DA FONSECA, brasileiro, viúvo, agricultor, domiciliado neste municipio; ZELCI CALIXTO DONATO, agricultor, casado com IRENE SARTORI DONATO, do lar, brasileiros, CPF. 090 547 070/20, domiciliados no municipio de Caibaté, e VALDIR CAR

Em anexo ao Evento 9MAND4

.

Imobiliárias Fontes de bancos de dados:
LUCLIO COR, Luciano Lírio, Cacheira do Sul, 991995918 LUCIANO LIRIO CRECI 71789F
JBIMOVESI, Encruzilhada do Sul. JBIMOVESI.com.br
JR=Joice Ribeiro Leiloes, https://www.leiloesjudiciaisrs.com.br/externo;
Imóveis Terra http: IT//www.terraimoveisrp.com.br/,
Diogo Rodriguez imóveis; DR
Imov Bortolini Imóveis, BERTO (3313 4504) https://www.bortoliniimoveis.com.br/;
IA=Imobiliárias Associadas(www.associadas.com.br),
Bertoncello Leiloes, BERT https://www.bertoncello.lel.br/
Edi Dias imóveis, EDI;
Giliar Dreher Imóveis. GD70322F- 51- 9 9511-327 2;
Campos Verdes Imob Rural, CVIR= (53) 99993-0404 / (55) 99671-5868;
Vanderlei Cesar Guedes Machado,VCGM= (55) 99627 9392;
Vitor Rodhe=VR, (55) 99687-6947,
Daniela Martins, DM= (53)981231778;

Roberta Arranha Barres, RAB= (53)997063483; http://www.lcmuller.com.br+LCM; /LCM; CLAUDIOMAR TAVARES, CT= (051).997275882, CRECI. 55.132;
SAMSUL: https://rural.samsulimoveis.com.br/;
BENVEGNU IMOVEIS= BEM, https://www.benvegnuimoveis.com.br/ (054)996849724

11) Classificação dos solos da área em questão e capacidade de uso agropecuário.

Classe V- solos que possuem poucas ou nenhuma restrição e ou limitações de uso, limitando-se mais aos tipos de culturas a serem desenvolvidas, ou exigem práticas moderadas de conservação, solos de origem areníticas. As limitações podem ser pela declividade (plana a levemente ondulada), profundidades (solos rasos a medianamente profundos), adequados ao cultivo agrícola, fertilidades (boa fertilidade natural, porém exige correção da acidez e fertilidade), textura (solos francos arenosos, ou areno-argilosos), etc., solos indicados ao cultivo de culturas de sequeiro, e ou agricultura de sequeiro. Compõem 86%da área.

Classe IV - solos aráveis ou agricultáveis que apresentam restrições complexas ou muito complexas, rochosos, arenosos, mal drenados, ou apresentam baixa fertilidade. Compõem 2,0% da área.

Grupo B – solos não aráveis ou não agricultáveis
Classe VI - solos restrições simples ou complexas não aráveis ou não agricultável rochosos ou pedregosos, arenosos, mal drenados, ou apresentam baixa fertilidade. Compõem 4% da área.

Grupo C-sem aproveitamento agrosilvopastoril
Classe VIII-solos não arável ou não agricultável, são solos adequados para reflorestamento e abrigo silvestre. Compõem 8% da área.

Nota Agronômica da área avaliando:
11.1.1- Fazenda Avaliando
Localização e Acesso do Imóvel: Muito boa (95%), de acordo com a Instrução Normativa do INCRA n. 41, para correção da Capacidade de Uso do Solo em função da Localização e do acesso.
Capacidade de Uso do Imóvel: Classe V: 86%, IV:2%, VI: 4 e VII-8%.
Nota Agronômica da área avaliando:
N.A. Fazenda Área Avaliando= = (IV) (0,86 x 0,645) +(V) (0,02 x 0,178) +(VI) (0,04 x 0,090) + (VII) (0,08 x0,087) =
0,60722

Média Ponderada das relações Notas agronômicas do imóvel avaliando / notas agronômicas dos municípios em referência na pesquisa de mercado =
0,60722
/0,265528= 2,28684

Média Ponderada das Notas agronômicas dos municípios em referência na pesquisa de mercado= 0,265528 Média Ponderada das relações Notas agronômicas do imóvel avaliando / notas agronômicas dos municípios em referência na pesquisa de mercado = 2,28684

O resultado da Nota Agronômica do Imóvel Avaliando / Nota Agronômica Ponderada do município, indica que o imóvel em destaque corresponde a 2,28684 vezes superior à média dos municípios na fronteira oeste no estado do Rio Grande do Sul, no último ano, em função do à localização do imóvel com relação a vias de acesso, e também a classificação da capacidade de uso do solo da propriedade e sua utilização do imóvel avaliando e as notas agronômicas ponderada dos municípios.

12) Memorial de Cálculos:

Notas Agronômicas nos municípios onde “não” foi possível vistoriar os imóveis:

Alegrete= (III) (0,2116 x 0,422) +(IV) (0,275 x 0,275) +(V) (0,434 x 0,178) +(VI) (0,434 x 0,0116) + (VII) (0,032 x0,075) + (VIII) (0,032 x 0,049) = 0,251

Itaqui= (III) (0,362 x 0,422) +(IV) (0,273 x 0,275) +(V) (0,037 x 0,178) +(VI) (0,264 x 0,0116) + (VII) (0,037 x0,075) + (VIII) (0,027 x 0,049) = 0,24
1
São Borja= (III) (0,485 x 0,422) +(IV) (0,193 x 0,275) +(V) (0,028 x 0,178) +(VI) (0,294 x 0,0116) = 0,266

Santiago= (III) (0,262 x 0,422) +(IV) (0,251 x 0,275) +(V) (0,016 x 0,178) +(VI) (0,47 x 0,0116) = 0,19
Santo Antônio das Missões= (III) (0,80 x 0,422) +(IV) (0,021 x 0,275) +(V) (0,01 x 0,178) +(VI) (0,4 x 0,0116) = 0,36
Garruchos= (III) (0,485 x 0,422) +(IV) (0,193 x 0,275) +(V) (0,028 x 0,178) +(VI) (0,294 x 0,0116) = 0,266
Bossoroca= Santiago= (III) (0,489 x 0,422) +(IV) (0,081 x 0,275) +(V) (0,014 x 0,178) +(VI) (0,003 x 0,0116) = 0,23

13)Memorial de Cálculos da amostra não saneada

Média= Somatório de X / n
Assim: 439670
/20=21983,5

Procedimentos de cálculo para Saneamento das Amostras:

Média da Amostra= Somatório de Amostras/nº amostras=
Médiax0, 7= 21983,5X 0,7=15388,45

Médiax1,3=21983,5X1,3=28578,55

médiax0,7[Intervalo [Médiax1,3
15388,45[Intervalo [28578,55

Neste caso todos os imóveis pesquisados permaneceram na amostra.

Desvio Padrão(s)=raiz quadrada ((x-média) ²/ n-1)) = 5074,3819

Coeficiente de Variação= s/ média=5074,3819
/ 21983,5 = 0,23082685
O coeficiente de variação menor 0,10 e 0,30 significa uma dispersão da amostra é boa.

Intervalo de confiança a 80 %:
média-1,32(desvio padrão/4,35) // valor// média+1,34(desvio padrão/4,35) =
21983,5 -1,32(5074,3819/4,35) // valor// 21983,5 +1,34(5074,3819/4,35) =
21983,5 -1,32(1166,524575) // valor// 21983,5 +1,34(1166,524575) =
21983,5 -1539,812439//Valor//21983,5 +1563,14293

20443,68756// valor//23546,64293

=

Média dos Imóveis está entre o intervalo de R$20443,68756 e R$23546,64293 / hectare.

A média ponderada dos valores de Imóvel Rurais corresponde da amostra
Média= R$ 21995,16525(vinte e um mil e novecentos e noventa e cinco reais e dezesseis centavos de real) por hectare.

O resultado da Nota Agronômica do Imóvel Avaliando / Nota Agronômica Ponderada do município, indica que o imóvel em destaque corresponde a 2,28684 vezes superior à média dos municípios na fronteira oeste no estado do Rio Grande do Sul, no último ano, em função do à localização do imóvel com relação a vias de acesso, e também a classificação da capacidade de uso do solo da propriedade e sua utilização do imóvel avaliando e as notas agronômicas ponderada dos municípios.

Média= R$ 21995,16525(vinte e um mil e novecentos e noventa e cinco reais e dezesseis centavos de real) por hectare. X 2,28684 = R$ 50299,42/ha

14.-Valor em terra avaliado na Fazenda Avaliando:
14.1.1) Bens Imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Bossoroca e São Luís Gonzaga:

Matricula	CRI	Área em há	Valor Avaliado	Valor Total Avaliado
Matricula 1269	Bossoroca	17,50	50.299,42	880.239,85
Matricula 1235	Bossoroca	21,98	50.299,42	1.105.759,81
Matricula 0624	São Luís Gonzaga	20,00	50.299,42	1.005.988,40
		41,98	50.299,42	2.111.748,21

Valores avaliados dos imóveis avaliando considerando os imóveis Referência em questão no Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca.

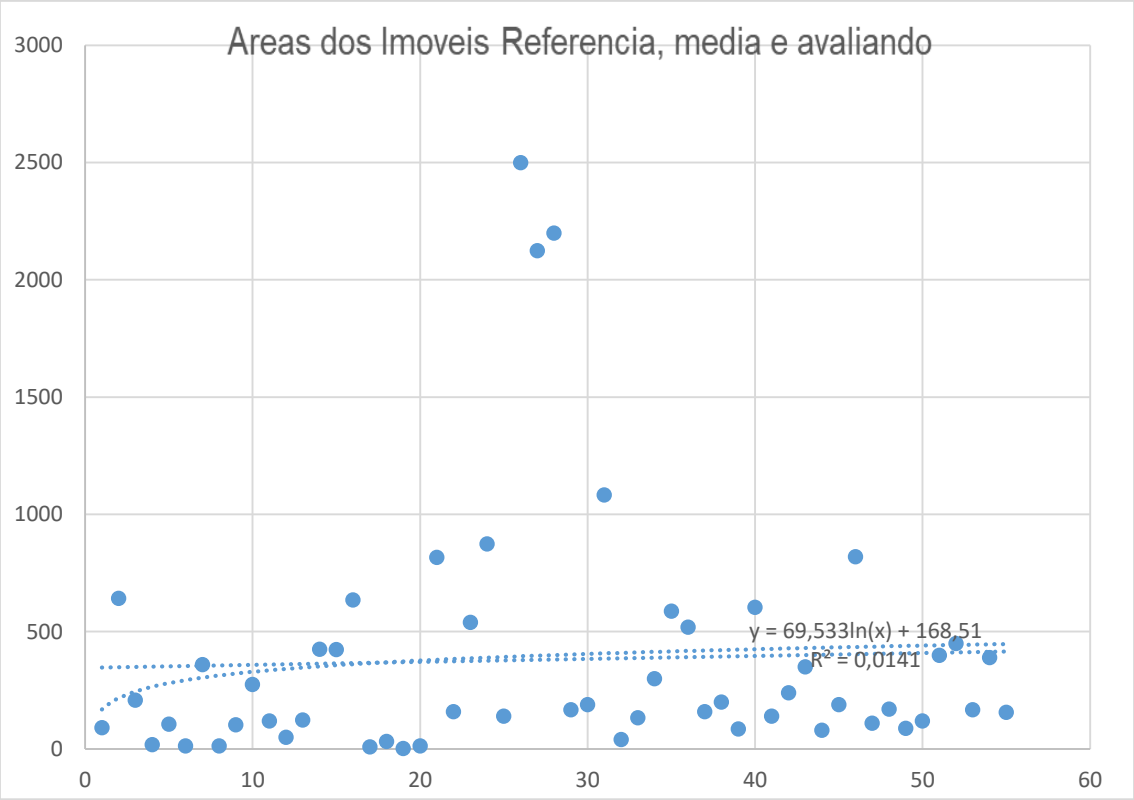


Gráfico com a área dos imóveis referenciais, media e avaliando, de pesquisa de campo acerca do da área ora avaliando em questão Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca.

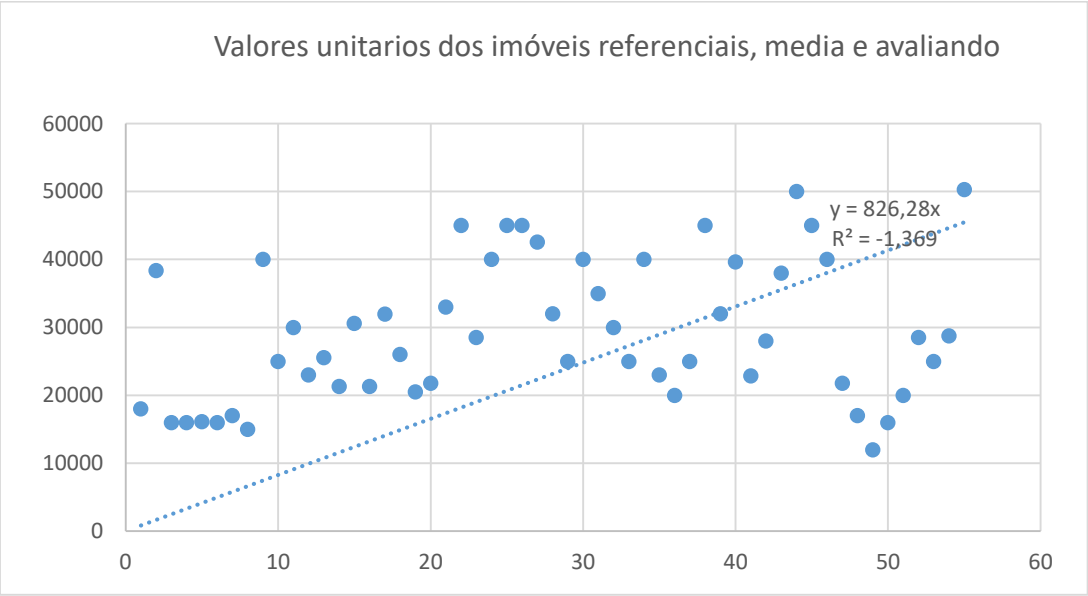


Gráfico com a valores unitários dos imóveis referenciais, media e avaliando, de pesquisa de campo acerca do da área ora avaliando em questão em questão no Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca.

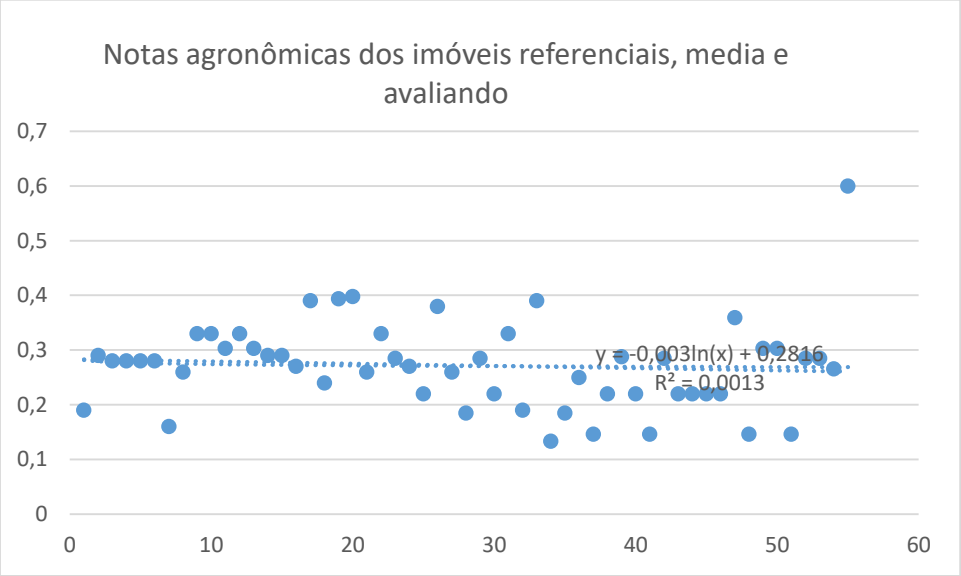


Gráfico com a valores de notas agronômicas dos imóveis referenciais, media e avaliando, de pesquisa de campo acerca do Imóveis Referência no Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca.

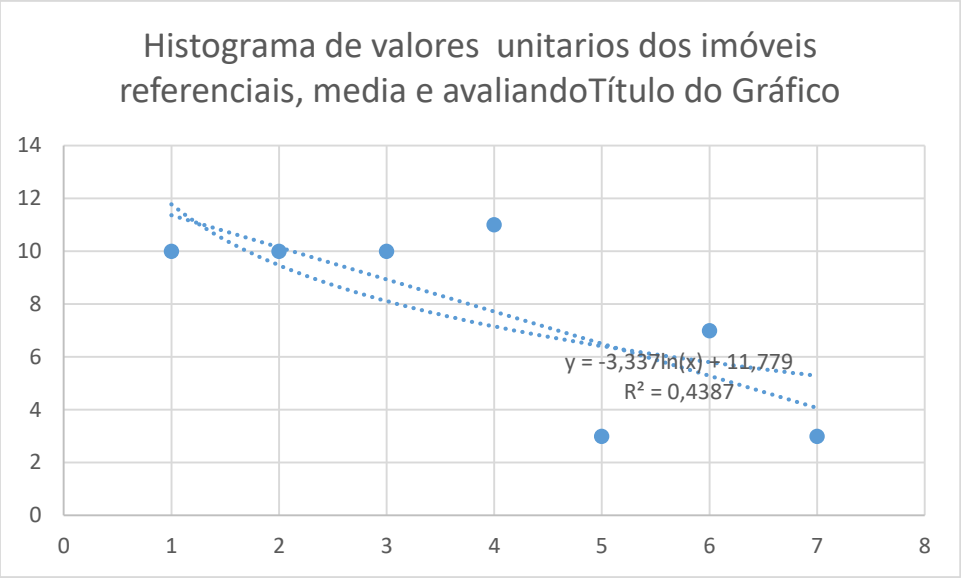


Gráfico com as classes de distribuição dos valores unitários dos imóveis referenciais, media e avaliando, de pesquisa de campo da área ora avaliando em questão em Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

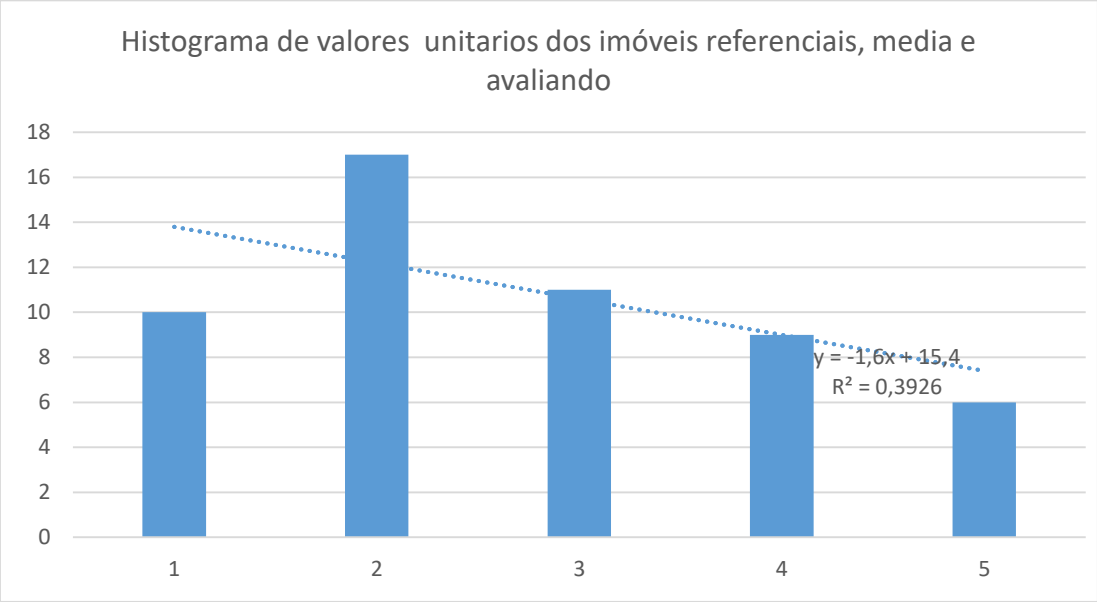


Gráfico com as classes de distribuição dos valores unitários dos imóveis referenciais, media e avaliando, de pesquisa de campo da área ora avaliando

em questão Imóveis Referência Imagem do Google Earth Pro, Imagem com a localização localização da área ora avaliando em questão no Processo n º 5000660-40.2003.8.21.0034/RS, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Luiz Gonzaga, Doutor (a) Juiz (a) de Direito, NEIDER MOREIRA REIS JUNIOR, matrículas 1.235 e 1.269, do Registro de Imóveis de Bossoroca. Em Evento 33MAND1.

Em Evento 35PET1 e OUT2 em "mapa satélite" com a identificação da delimitação da área de terra de 5has.04has.76cas dentro do todo maior da matrícula 0624 do Registro de Imóveis dessa Comarca.

Assim sendo, sinto-me honrado em confiar no nosso trabalho, e estou no aguardo de vossa manifestação, colocando-me a disposição.

Atenciosamente.

São Borja, RS, 17 de dezembro de 2025.

. _____

» Eng. Agrônomo. Alberto dos Santos Bonetti, MsC
Especialista em Auditoria, Perícias e Avaliações em Engenharia Especialista em Administração Rural e Georreferenciamento de Imóveis
CREA-RS 085.482
Rua General Osório 2305/401-
São Borja RS Tel. (55) 99992-4931
E-mail: professoragronomobonetti@gmail.com