

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Imóvel Agroindustrial

Arrozeira Bom Jesus

Rua Aylton Ulguim Campos, marginal

BR 116, KM 394 – Distrito Industrial

Camaquã/RS

Lautec Engenharia & Consultoria, sob a razão social EAP Engenharia de avaliações e Patrimônio SS, CNPJ 29.386.242/0001-47, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regram o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais engenheiro civil engenheiro civil Eduardo Aquino Gonçalves, registrado no CREA sob nº 104.161-D, engenheiro civil Rodrigo Lora Brandolt, registrado no CREA sob nº 122.746-D, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências;

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO	5
2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA	7
2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	8
2.3 TERRENO	8
2.4 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	18
3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	20
3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	21
3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	21
3.3 METODOLOGIA APLICADA	23
3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO	24
4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653	25
4.1 HABILITAÇÃO LEGAL	26
4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	26
5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2	28
5.1 MÉTODO EVOLUTIVO	29
5.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO	30
5.3 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	32
5.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO	34
6. ANEXOS	36

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	ARROZEIRA BOM JESUS
OBJETO	IMÓVEL AGROINDUSTRIAL
ENDEREÇO	RUA AYLTON ULGUIM CAMPOS MARGINAL BR 116, KM 394 - DISTRITO INDUSTRIAL - CAMAQUÃ/RS
DATA	MARÇO DE 2026
Nº DE ORDEM	08536-2026

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GERENCIAL
VALOR DE MERCADO MÍNIMO	R\$ 12.707.500,00
VALOR DE MERCADO MÉDIO	R\$ 14.950.000,00
VALOR DE MERCADO MÁXIMO	R\$ 17.192.500,00
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	MARÇO DE 2026
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO EVOLUTIVO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia das matrículas de 39.621, 39.450 e 39.451, expedidas pelo Registro de Imóveis de Camaquã/RS. Bem quadro de áreas e croqui com a delimitação dos lotes. Estes documentos encontram-se em anexo ao laudo.

2.3 TERRENO

TERRENO				
Forma <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Cota <input type="checkbox"/> abaixo nível log <input checked="" type="checkbox"/> Nível logradouro <input type="checkbox"/> Acima nível log	Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acidentada <input type="checkbox"/> Muito acidentada	Situação <input type="checkbox"/> Esquina <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra <input type="checkbox"/> Mais de uma frente	Superfície <input checked="" type="checkbox"/> Seca <input type="checkbox"/> Alagável
Matrícula		Área (m²)		
39.621		3999,80		
39.450		7493,73		
39.451		25517,83		
Total		37011,36		



Croqui lotes

2.4 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Oficina
Área Construída	Aprox. 370,00 m ² (área observada 'in loco')
Estado Conservação	Reparos importantes
Idade aparente	25 anos
Padrão construtivo	Normal-baixo
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Metálica
Paredes Externas	Fechamento parcial com chapas metálicas
Revestimentos Externos	-
Esquadrias Externas	Metálicas
Cobertura	Telhas metálicas



DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Edificação
Área Construída	Aprox. 80,00 m ² (área observada 'in loco')
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	40 anos
Padrão construtivo	Normal-Baixo
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Alvenaria autoportante / Madeira
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro / Madeira
Cobertura	Fibrocimento



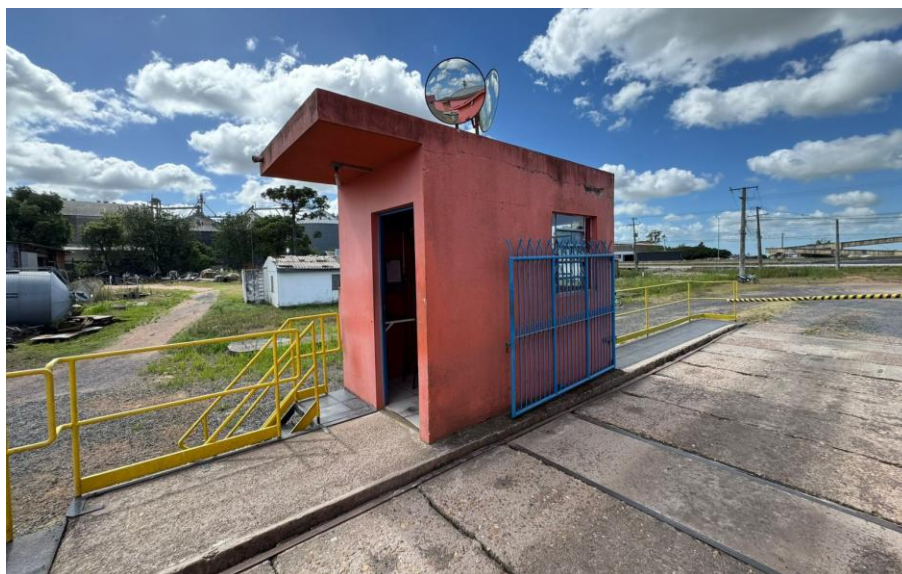
DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Escritório / Administrativo
Área Construída	227,98 m ² (área conforme quadro de áreas)
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	30 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado / Metálica
Paredes Externas	Alvenaria / Container
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro / Madeira
Cobertura	Fibrocimento



DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Depósito
Área Construída	967,47 m ² (área conforme quadro de áreas)
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	30 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado / Metálica
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro
Cobertura	Telhas metálicas



DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Guarita
Área Construída	967,47 m ² (área conforme quadro de áreas)
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	30 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro
Cobertura	Laje



DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Refeitório / Vestiários e Banheiros
Área Construída	98,94 m ² (área conforme quadro de áreas)
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	30 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro
Cobertura	Telhas de fibrocimento (calhetão)



DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Indústria
Área Construída	3457,37 m ² (área conforme quadro de áreas)
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	30 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado / Metálica
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro
Cobertura	Telhas metálicas



DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Ampliação Secadores
Área Construída	79,92 m ² (área conforme projeto)
Estado Conservação	Regular
Idade aparente	2 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Bloco cerâmico
Revestimentos Externos	-
Esquadrias Externas	-
Cobertura	-



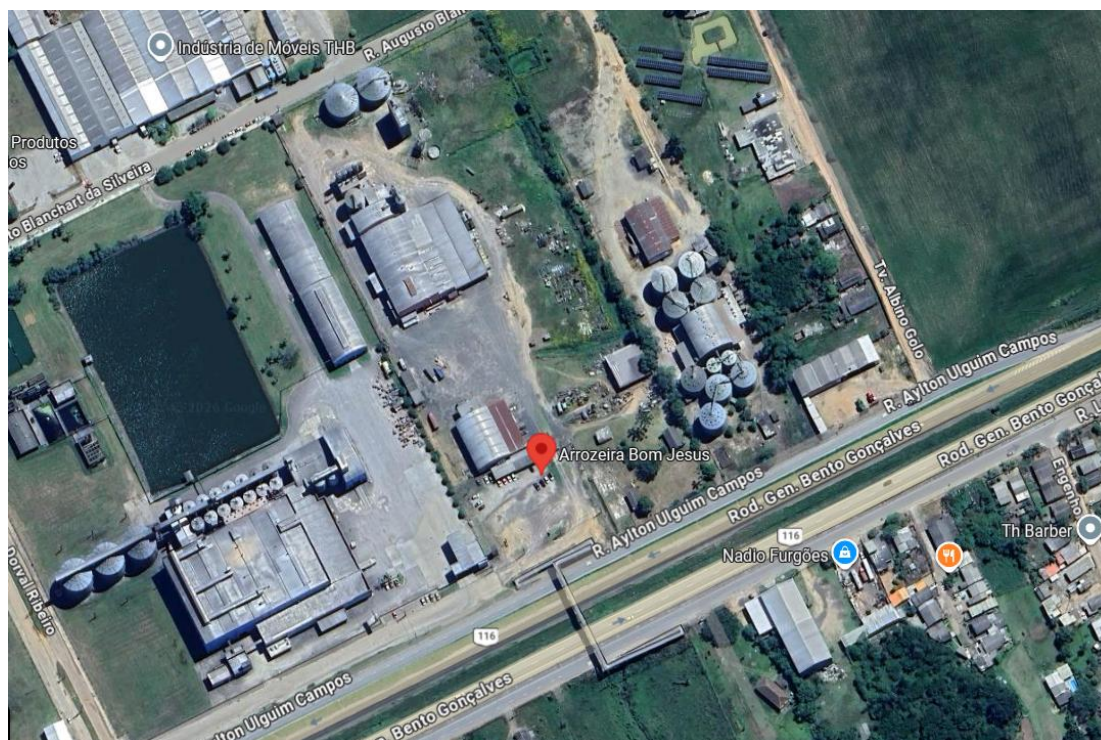
DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Cabine de Entrada e Medição de Energia
Área Construída	21,62 m ² (área conforme quadro de áreas)
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	30 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro
Cobertura	Laje

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / uso	Gerador
Área Construída	7,65 m ² (área conforme quadro de áreas)
Estado Conservação	Reparos simples
Idade aparente	30 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto armado
Paredes Externas	Alvenaria
Revestimentos Externos	Pintura
Esquadrias Externas	Ferro
Cobertura	Laje

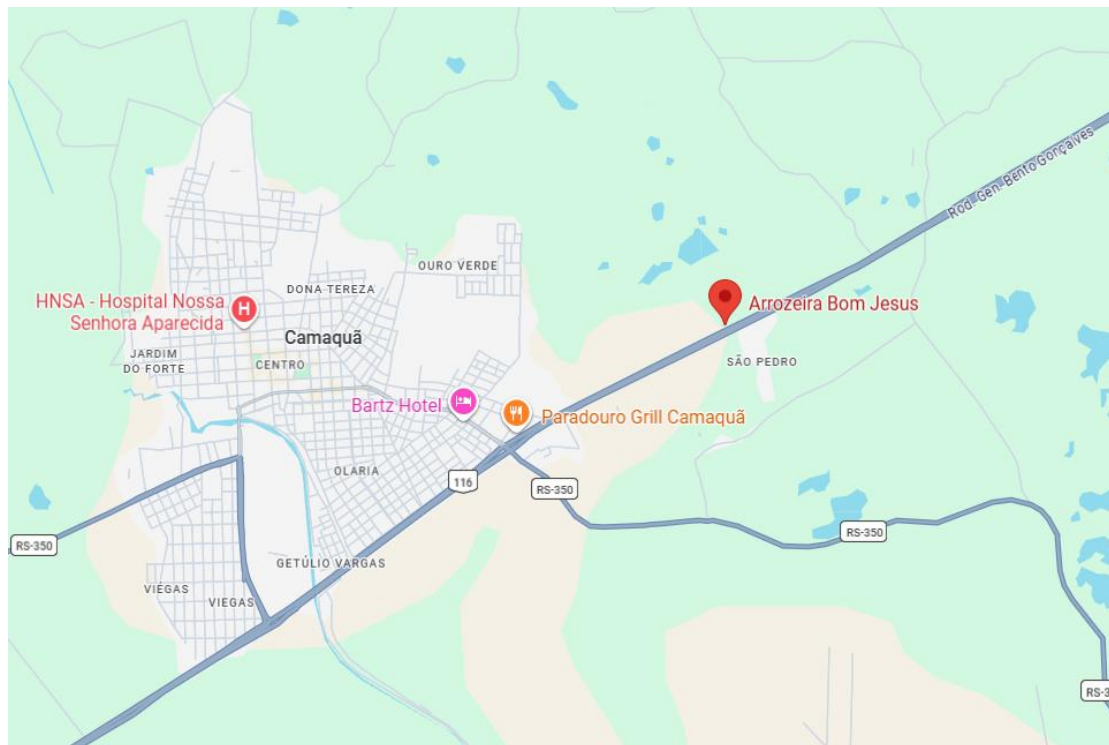
2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana		Serviços Públicos e Comunitários (10 km entorno)	
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Órgãos públicos
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Escolas	<input checked="" type="checkbox"/> Templos
<input type="checkbox"/> Residencial Unifam	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Serviços de saúde
<input type="checkbox"/> Residencial Multifam	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança Pública
<input type="checkbox"/> Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Tv à cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Postos abastecim

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	Gabarito Viário	Intensidade Tráfego
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Via rápida	<input type="checkbox"/> pouca
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Via arterial	<input checked="" type="checkbox"/> média
<input type="checkbox"/> Elevado	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Via coletora	<input type="checkbox"/> grande



Vista da região através do Google Earth (entorno próximo)



Vista da região através do Maps – localização do imóvel

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valor de Mercado

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes das matrículas foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, casos existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

Cabe salientar que a presente avaliação não engloba o valor de máquinas, equipamentos e fundo de comércio.

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

No presente item, antes de inferir um prognóstico de absorção (aquisição) do imóvel, isto é, a sua velocidade de venda, além de considerar os atributos intrínsecos e extrínsecos e a atratividade despertada pelos mesmos no mercado imobiliário específico onde se encontra inserido, é

importante fazer uma análise macro do comportamento do mercado imobiliário brasileiro nos últimos anos e projetar as tendências futuras de curto e médio prazo.

Os imóveis localizados na Rua Aylton Ulguim Campos, no Distrito Industrial do município de Camaquã, situam-se em posição estratégica às margens da BR-116, um dos principais corredores logísticos do Estado do Rio Grande do Sul, responsável pela conexão entre a capital e a região sul do Estado. Essa localização confere aos imóveis forte vocação para uso industrial, comercial e logístico, especialmente para atividades que dependem de transporte rodoviário, armazenagem, distribuição e visibilidade comercial. A inserção direta na marginal da rodovia proporciona facilidade de acesso para veículos leves e pesados, além de favorecer operações de carga e descarga, reduzindo custos logísticos e tempo de deslocamento, fator determinante na atratividade para empresas e investidores.

O Distrito Industrial apresenta características típicas de zona destinada à instalação de empreendimentos industriais e empresariais, com predominância de terrenos de médio e grande porte, galpões, pavilhões e edificações de padrão construtivo funcional. O mercado imobiliário local demonstra perfil voltado à comercialização de áreas amplas, com metragem adequada à implantação de estruturas industriais, pátios operacionais e centros de distribuição. A formação de valor dos imóveis na região está diretamente relacionada à metragem do terreno, testada para a rodovia, facilidade de manobra para veículos de grande porte, padrão construtivo das benfeitorias existentes e disponibilidade de infraestrutura básica.

No que se refere à infraestrutura urbana, o Distrito Industrial conta com rede de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública e vias com padrão compatível ao tráfego pesado, além de acesso facilitado às principais vias de ligação com o centro urbano de Camaquã. A proximidade com áreas consolidadas da cidade garante oferta de serviços de apoio, como postos de combustíveis, estabelecimentos comerciais, oficinas mecânicas e mão de obra local, elementos que contribuem para a funcionalidade da

região. Observa-se ainda movimentação do poder público no sentido de ampliar e qualificar a área industrial, com investimentos em melhorias viárias e expansão da capacidade estrutural, o que tende a fortalecer a consolidação do polo industrial e impactar positivamente a valorização imobiliária no médio e longo prazo.

Sob a ótica mercadológica, trata-se de uma região com liquidez moderada, direcionada a um público específico, empresários, investidores e operadores logísticos, sendo que imóveis com frente direta para a BR-116 e com infraestrutura já instalada apresentam maior competitividade e menor prazo de absorção pelo mercado. A tendência de valorização está associada à manutenção do crescimento das atividades industriais e logísticas no município, bem como à importância contínua da BR-116 como eixo estruturador do transporte regional.

Dessa forma, conclui-se que os imóveis situados na Rua Aylton Ulguim Campos, no Distrito Industrial de Camaquã, inserem-se em zona de perfil predominantemente industrial, com boa infraestrutura urbana, localização estratégica e potencial de valorização atrelado ao desenvolvimento econômico local e à dinâmica logística regional, características que sustentam sua atratividade sob a perspectiva técnica de avaliação imobiliária.

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Evolutivo**, com utilização de tratamento científico de dados, ou seja, a aplicação de Tratamento por Fatores (Homogeneização) para determinação do valor do terreno e custo de reedição das edificações, benfeitorias e instalações.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado do imóvel avaliando, na data de março de 2026, resultaram em:

Valores segregados por matrícula:

ITEM	MAT. 39.621	MAT. 39.450	MAT. 39.451
a) Gleba	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.880.000,00	R\$ 5.790.000,00
b) Edificações, instalações e benfeitorias	R\$ 130.000,00	R\$ 1.240.000,00	R\$ 4.360.000,00
c) Valor de Mercado	R\$ 1.680.000,00	R\$ 3.120.000,00	R\$ 10.150.000,00

Valores estimados mínimo, médio e máximo, resumo total:

ITEM	VALOR
Valor de mercado mínimo	R\$ 12.707.500,00
Valor de mercado médio	R\$ 14.950.000,00
Valor de mercado máximo	R\$ 17.192.500,00

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

Art. 2º: Compreende-se como atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2º quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5º: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.194/66.

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

“A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de

Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros). ”

Laudo apresentado pela Lautec Equipe Técnica foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Evolutivo

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme NBR 14.653, Parte 2, método evolutivo é aquele que:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja,”:

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

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) *“o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo”;*
- b) *“as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo”;*
- c) *“o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.*

8.2.4.1. *“Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes”.*

8.2.4.2. *“Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado”.*

8.2.4.3. “O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4”.

Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado”.

5.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.”

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).”

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Recomenda-se que no tratamento por fatores a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e

formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento por fatores, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deverão ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Determinação do Valor de Mercado do Terreno

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2004 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou prazo inferior sempre que for necessário.

5.3 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am.;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

O BDI foi calculado individualmente para cada edificação descrita no presente laudo. As taxas aplicadas estão explicitadas na planilha de reedição em anexo.

Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

5.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO

Quando da aplicação desta metodologia, a memória de cálculo em anexo ao laudo apresenta todo o procedimento avaliatório com uso do

método comparativo direto de dados de mercado para avaliação do terreno, isto é, a pesquisa de mercado, definições das variáveis e o tratamento de dados, assim como a determinação do custo unitário de construção, a depreciação e custo de reedição das edificações, instalações e benfeitorias, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653-2.

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

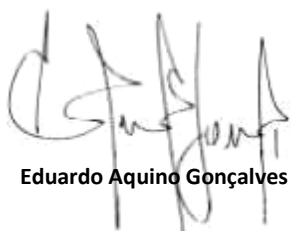
Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Pesquisa de mercado e memória de cálculo do procedimento avaliatório

Anexo 3: Especificação da avaliação

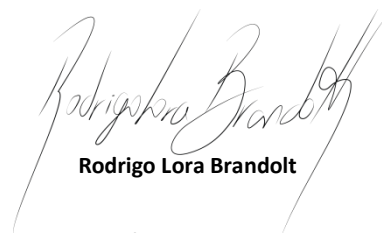
Anexo 4: Documentação fornecida

Porto Alegre, março de 2026.



Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

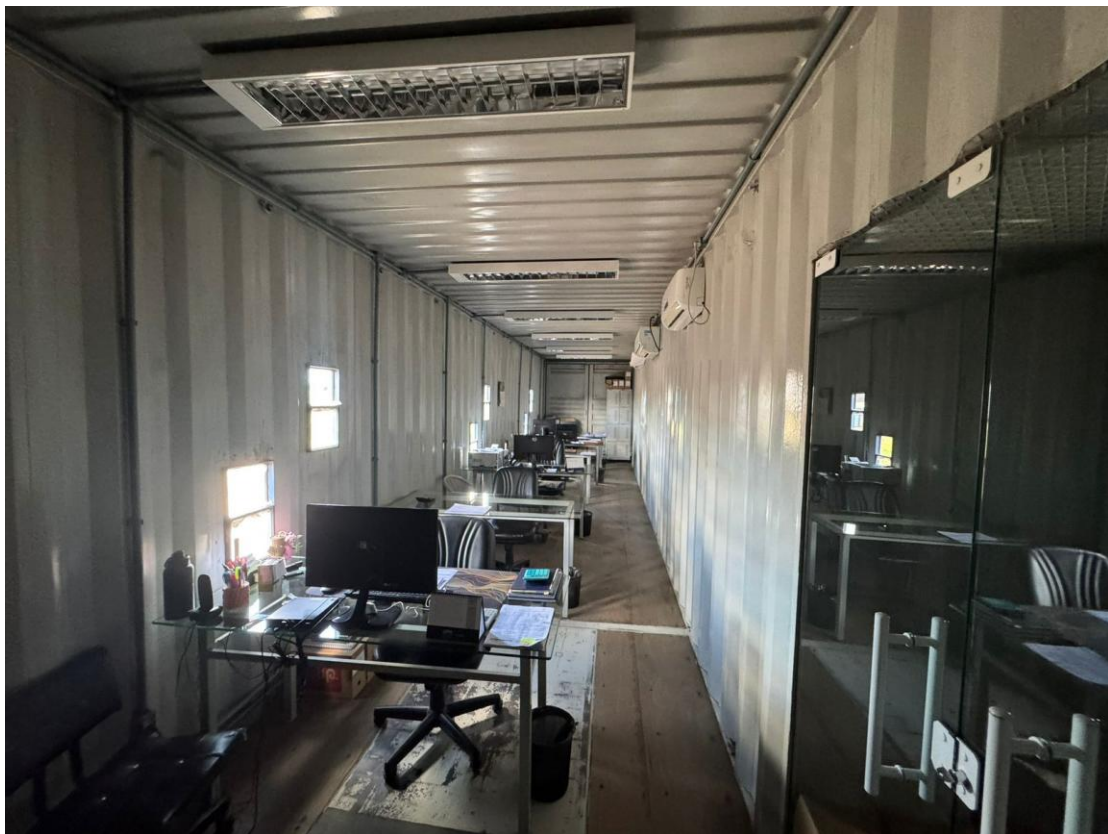


Rodrigo Lora Brandolt

Eng Civil – CREA 122.746-D

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – FOTOS GERAIS DO IMÓVEL

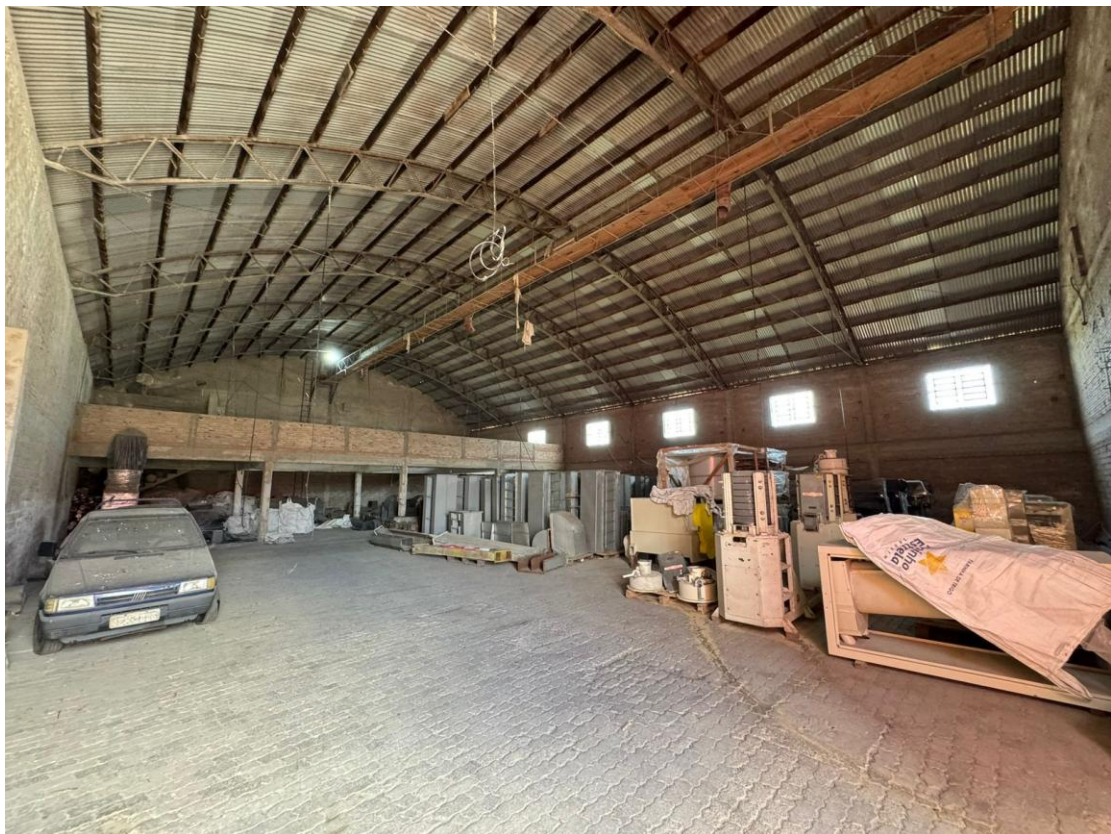
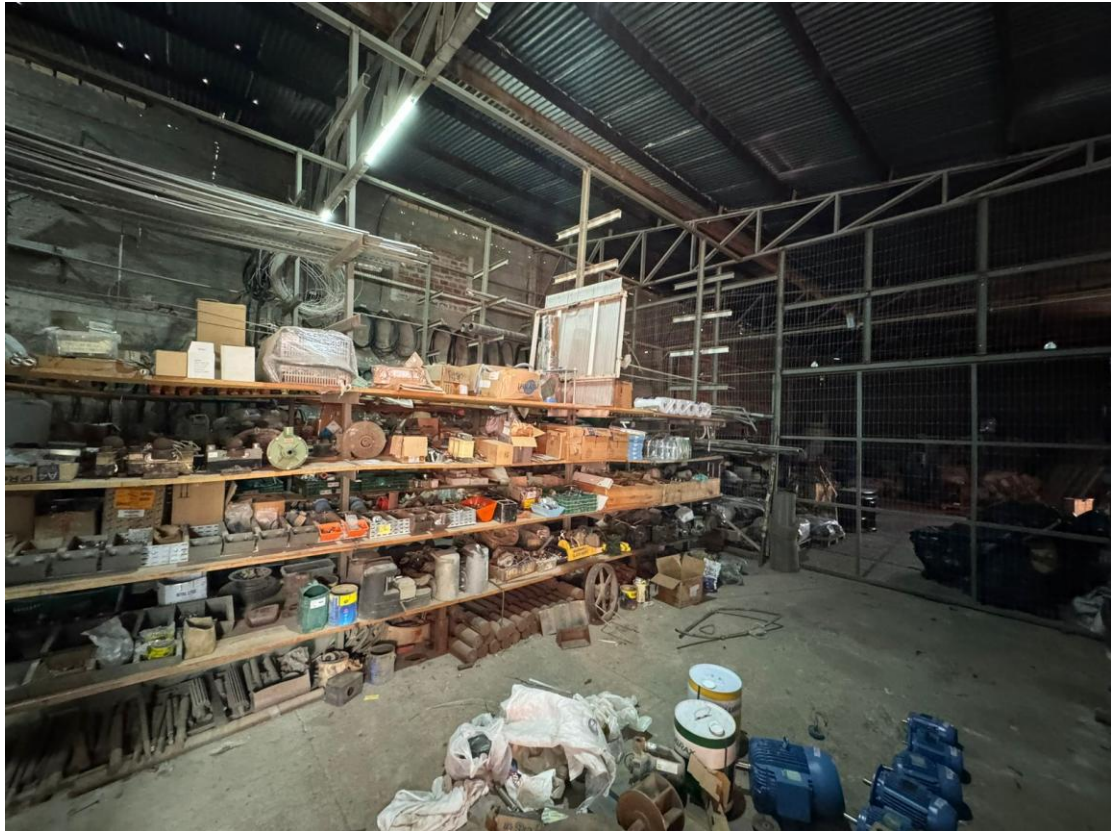


































**ANEXO 2: PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO
AVALIATÓRIO**

ELEMENTOS PESQUISADOS


1	Endereço:	Rua Lúcia Maria Dalbem	Bairro:	São Luiz
	Pto. Referência:	Marginal BR 116	Cidade/Estado:	Camaquã/RS
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	25,00
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	4.528,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	1.350.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	298,14
	Data: mar/26	Formato terreno:	Irregular	Cota:
Terreno	Fonte:	Mercado Imobiliário	Telefone:	51 98622-2443
	Link:	https://www.mercadoimobilia	Cod. Imob:	14
OBS:				



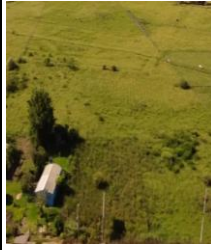
2	Endereço:	Rua Lúcia Maria Dalbem	Bairro:	São Luiz
	Pto. Referência:	Marginal BR 116	Cidade/Estado:	Camaquã/RS
	Vocação Entorno:	Comercial	Testada:	22,00
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	1.260,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	499.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	396,03
	Data: mar/26	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno	Fonte:	Mercado Imobiliário	Telefone:	51 98622-2443
	Link:	https://www.mercadoimobilia	Cod. Imob:	294
OBS:				




3	Endereço:	Av. Cônego Luiz W. H.	Bairro:	Viegas
	Pto. Referência:	-	Cidade/Estado:	Camaquã/RS
	Vocação Entorno:	Comercial	Testada:	25,00
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	2.500,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	1.295.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	518,00
	Data: mar/26	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno	Fonte:	Mercado Imobiliário	Telefone:	51 98622-2443
	Link:		Cod. Imob:	
OBS:	Vendido			



4	Endereço:	Rua Lúcia Maria Dalbem	Bairro:	Viegas
	Pto. Referência:	Marginal BR 116	Cidade/Estado:	Camaquã/RS
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	28,00
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	1.400,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	695.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	496,43
	Data: mar/26	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno	Fonte:	Mercado Imobiliário	Telefone:	51 98622-2443
	Link:	p.br/imovel/area-a-venda-140	Cod. Imob:	
OBS:				



5	Endereço:	Rua Lúcia Maria Dalbem	Bairro:	Viegas
	Pto. Referência:	Marginal BR 116	Cidade/Estado:	Camaquã/RS
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	32,00
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	1.600,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	1.000.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	625,00
	Data: mar/26	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno	Fonte:	Mercado Imobiliário	Telefone:	51 98622-2443
	Link:	p.br/imovel/area-a-venda-160	Cod. Imob:	
OBS:				





MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES

MATRÍCULA 36.621

Elementos Amostrais:							
Amostra	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Via	Localização	Fonte	Valor (R\$)	Definir Unit. (R\$/m²)
1	4.528,00	25,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	298,14
2	1.260,00	22,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 499.000,00	396,03
3	2.500,00	25,00	1,25	1,25	1,00	R\$ 1.295.000,00	518,00
4	1.400,00	28,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 695.000,00	496,43
5	1.600,00	32,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.000.000,00	625,00

Avaliando:				
Área	Testada	Via	Localização	Fonte
3.999,80	40,00	1,00	1,00	1,00

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores										
Imóvel	Área	Testada	Fonte	Via	Localização	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2			
							Valores Limites		Critério Chauvenet	
Forma	Exp	Exp	Lin	Lin	Lin					
1	1,03	1,10	0,90	1,00	1,00	304,06	Lim. Superior	ok		
2	0,87	1,13	0,90	1,00	1,00	347,69	Lim. Inferior	ok		
3	0,94	1,10	1,00	0,80	0,80	343,42	Valor Unitário		388,10	
4	0,88	1,07	0,90	1,00	1,00	420,81	Des Padrão		87,14	
5	0,89	1,05	0,90	1,00	1,00	524,52	Vlr Adotado	Médio		
							Valor Total		1.550.000,00	
							Fundamentação		Grau II	
							Precisão		Grau II	
							Int Confiança			34,42%
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.										

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS	
ÁREA	Variável que homogeniza a área total do imóvel;
TESTADA	Variável que homogeniza a testada do imóvel;
FONTE	Variável que expressa o tipo de amostra, sendo 1,00= transação efetivada e 0,90= se valor de oferta;
VIA	Variável que homogeniza a via do imóvel, sendo: 1,25=avenida e 1,00=marginal rodovia;
LOCALIZAÇÃO	Variável que identifica a localização do terreno, sendo: 1,25=região central e 1,00=demais regiões;

Tab 2 - conforme n-1		Resumo:	
Tcrit	1,533	Lim sup da amostragem	524,52
Xmin	321,31	Lim inf da amostragem	304,06
Xmax	454,89	Dist Média 01	136,42
Amplitude	133,59	Dist Média 02	84,04
Amplitude 80%	34,42%	Z	35,15%
		Valor Máximo:	1.820.000,00
		Valor Médio:	1.550.000,00
		Valor Mínimo:	1.290.000,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES

MATRÍCULA 36.450

Elementos Amostrais:							
Amostra	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Via	Localização	Fonte	Valor (R\$)	Definir Unit. (R\$/m²)
1	4.528,00	25,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	298,14
2	1.260,00	22,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 499.000,00	396,03
3	2.500,00	25,00	1,25	1,25	1,00	R\$ 1.295.000,00	518,00
4	1.400,00	28,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 695.000,00	496,43
5	1.600,00	32,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.000.000,00	625,00

Avaliando:				
Área	Testada	Via	Localização	Fonte
4.793,73	47,87	1,00	1,00	1,00

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores									
Imóvel	Área	Testada	Fonte	Via	Localização	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2		
							Valores Limites		Critério Chauvenet
Forma	Exp	Exp	Lin	Lin	Lin				
1	0,99	1,14	0,90	1,00	1,00	303,39	Lim. Superior	ok	
2	0,85	1,17	0,90	1,00	1,00	352,34	Lim. Inferior	ok	
3	0,92	1,14	1,00	0,80	0,80	348,01	Valor Unitário		392,34
4	0,86	1,11	0,90	1,00	1,00	426,44	Des Padrão		89,47
5	0,87	1,08	0,90	1,00	1,00	531,54	Vlr Adotado	Médio	
							Valor Total		1.880.000,00
							Fundamentação		Grau II
							Precisão		Grau II
							Int Confiança		34,96%

*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS	
ÁREA	Variável que homogeniza a área total do imóvel;
TESTADA	Variável que homogeniza a testada do imóvel;
FONTE	Variável que expressa o tipo de amostra, sendo 1,00= transação efetivada e 0,90= se valor de oferta;
VIA	Variável que homogeniza a via do imóvel, sendo: 1,25=avenida e 1,00=marginal rodovia;
LOCALIZAÇÃO	Variável que identifica a localização do terreno, sendo: 1,25=região central e 1,00=demais regiões;

Tab 2 - conforme n-1				Resumo:	
Tcrit	1,533	Lim sup da amostragem	531,54	Valor Máximo:	2.210.000,00
Xmin	323,77	Lim inf da amostragem	303,39	Valor Médio:	1.880.000,00
Xmax	460,92	Dist Média 01	139,20	Valor Mínimo:	1.550.000,00
Amplitude	137,15	Dist Média 02	88,96		
Amplitude 80%	34,96%	Z	35,48%		

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES

MATRÍCULA 36.451

Elementos Amostrais:							
Amostra	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Via	Localização	Fonte	Valor (R\$)	Definir Unit. (R\$/m²)
1	4.528,00	25,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	298,14
2	1.260,00	22,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 499.000,00	396,03
3	2.500,00	25,00	1,25	1,25	1,00	R\$ 1.295.000,00	518,00
4	1.400,00	28,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 695.000,00	496,43
5	1.600,00	32,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.000.000,00	625,00

Avaliando:				
Área	Testada	Via	Localização	Fonte
25.517,83	8,80	1,00	1,00	1,00

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores									
Imóvel	Área	Testada	Fonte	Via	Localização	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2		
							Valores Limites		Critério Chauvenet
Forma	Exp	Exp	Lin	Lin	Lin				
1	0,81	0,81	0,90	1,00	1,00	175,43	Lim. Superior	ok	
2	0,69	0,83	0,90	1,00	1,00	203,74	Lim. Inferior	ok	
3	0,75	0,81	1,00	0,80	0,80	201,24	Valor Unitário		226,87
4	0,70	0,79	0,90	1,00	1,00	246,59	Des Padrão		51,73
5	0,71	0,77	0,90	1,00	1,00	307,36	Vlr Adotado		Médio
							Valor Total		5.790.000,00
							Fundamentação		Grau II
							Precisão		Grau II
							Int Confiança		34,96%

*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.

Tab 2 - conforme n-1				Resumo:	
Tcrit	1,533	Lim sup da amostragem		307,36	
Xmin	187,22	Lim inf da amostragem		175,43	
Xmax	266,53	Dist Média 01		80,49	
Amplitude	79,31	Dist Média 02		51,44	
Amplitude 80%	34,96%	Z		35,48%	
		Valor Máximo:			6.800.000,00
		Valor Médio:			5.790.000,00
		Valor Mínimo:			4.780.000,00

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS	
ÁREA	Variável que homogeniza a área total do imóvel;
TESTADA	Variável que homogeniza a testada do imóvel;
FONTE	Variável que expressa o tipo de amostra, sendo 1,00= transação efetivada e 0,90= se valor de oferta;
VIA	Variável que homogeniza a via do imóvel, sendo: 1,25=avenida e 1,00=marginal rodovia;
LOCALIZAÇÃO	Variável que identifica a localização do terreno, sendo: 1,25=região central e 1,00=demais regiões;

MEMÓRIA DE CÁLCULO - CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

MATRÍCULA 36.621

ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	Taxa de Adm. A	Lucro da Const. L	Custo Financeiro Mensal Fm	Prazo de Obra (meses) P	Custo Financeiro Obra Fp	BDI $= \frac{((1+A)(1+L)(1+Fp)) - 1}{Fp}$	IDADE APARENTE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUB	CUSTO REPRODUÇÃO (R\$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R\$)
A	OFICINA	370,00	10%	5%	1%	4,00	4,06%	20,19%	25	Reparos Importantes	1339,33	357.361,74	88,00%	42.863,41
B	EDIFICAÇÃO	80,00	10%	5%	1%	6,00	6,15%	22,61%	40	Reparos Simples	2430,65	238.409,00	63,05%	88.092,12
TOTAL GERAL											595.770,73	78,02%	130.975,53	

MEMÓRIA DE CÁLCULO - CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

MATRÍCULA 36.450

ITEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	Taxa de Adm. A	Lucro da Const. L	Custo Financeiro Mensal Fm	Prazo de Obra (meses) P	Custo Financeiro Obra Fp	$BDI = \frac{[(1+A)(1+L)^x(1+Fp)] - 1}{Fp}$	IDADE APARENTE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUB	CUSTO REPRODUÇÃO (R\$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R\$)
A	ESCRITÓRIO / ADMINISTRATIVO	227,98	10%	5%	1%	8,00	8,23%	25,07%	30	Reparos Simples	2722,69	776.332,77	48,80%	397.482,38
B	DEPÓSITO	967,47	10%	5%	1%	6,00	6,15%	22,61%	30	Reparos Simples	1339,33	1.588.675,99	48,80%	813.402,10
C	GUARITA	8,27	10%	5%	1%	4,00	4,06%	20,19%	30	Reparos Simples	1339,33	13.312,53	48,80%	6.816,02
D	GERADOR	7,65	10%	5%	1%	4,00	4,06%	20,19%	30	Reparos Simples	1339,33	12.314,49	48,80%	6.305,02
E	PAVIMENTAÇÕES E DEMAIS BENFEITORIAS	VB	10%	5%	1%	6,00	6,15%	22,61%	30	Reg. Rep. Simples	VB	28.149,00	48,80%	14.412,29
TOTAL GERAL												2.418.784,78	48,80%	1.238.417,81

MEMÓRIA DE CÁLCULO - CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

MATRÍCULA 36.451

ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	Taxa de Adm. A	Lucro da Const. A	Custo Financeiro Mensal Fm	Prazo de Obra (meses) P	Custo Financeiro Obra Fp	BDI $=\frac{(1+I) \times (1+L) \times (1+P)}{1}$	IDADE APARENTE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUB	CUSTO REPRODUÇÃO (R\$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R\$)
A	REFETÓRIO / VESTIÁRIOS E BANHEIROS	98,94	10%	5%	1%	8,00	8,29%	25,07%	30	Reparos Simples	1339,33	165.734,33	48,80%	84.855,98
B	INDUSTRIA	3457,37	10%	5%	1%	10,00	10,46%	27,58%	30	Reparos Simples	1339,33	7.089.415,40	48,80%	3.629.780,68
C	AMPLIAÇÃO SECADORES	79,92	10%	5%	1%	4,00	4,06%	20,19%	2	Regular	1339,33	128.650,23	3,51%	124.134,60
D	CABINE DE ENTRADA E MEDIÇÃO DE ENERGIA	21,62	10%	5%	1%	4,00	4,06%	20,19%	30	Reparos Simples	1339,33	34.802,53	48,80%	17.818,89
E	PAVIMENTAÇÕES, BASES SILOS E DEMAIS BENFEITORIAS	VB	10%	5%	1%	4,00	4,06%	20,19%	2	Regular	VB	518.720,43	3,51%	500.513,34
TOTAL GERAL												7.937.322,91	45,11%	4.357.103,50

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

b) Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Tabela 3 página 25 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados a amostra seja menos heterogênea				

Pontuação alcançada: 8 pontos

Tabela 4 página 26 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo grau II e os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1. a 9.2.		

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação II.

a) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Pontuação alcançada: 6 pontos

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 , com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação II.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA	Observar subseção 9.1 a 9.5			

Pontuação alcançada: 6 pontos.

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1 a 9.5		

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundação II.

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF



39.450 MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral FLS. MATRÍCULA
 CAMAQUÃ 06 DE janeiro CNM: 099184.2.0039450-92- DE 2016 01 39.450

Imóvel: Lote urbano nº 17/21/22A da Quadra 701, no Distrito Industrial Antonio Carlos Berta com a área de 4.793,73m² (quatro mil, setecentos e noventa e três metros e setenta e três decímetros quadrados), com frente para a Rua Aylton Ulguim Campos (cul-de-sac), nesta cidade de Camaquã-RS, localizado no quarteirão formado pelas ruas: ao Sul, Rua Aylton Ulguim Campos e Faixa de Domínio da BR 116, ao Norte, Rua Augusto Blanchart da Silveira, ao Oeste, Avenida Dorval Ribeiro e ao Leste, Travessa Albino Gollo da qual o Lote dista 194,80 metros, com as seguintes medidas, direções e confrontações descritos no sentido horário: ao Sul, onde faz frente para a Rua Aylton Ulguim Campos (cul-de-sac), do vértice V.1 até o vértice V.2, na medida de 32,14 metros e azimute de 243°13'42", do vértice V.2 até o vértice V.3, na medida de 35,77 metros e azimute de 179°43'9" e do vértice V.3 até o vértice V.4, na medida de 15,73 metros e azimute de 243°8'28"; ao Oeste, de frente a fundos, com parte do Lote 16 da Quadra 701 de propriedade de Santa Lúcia S.A (Matr. 15.957) do vértice V.4 até o vértice V.5, na medida de 95,00 metros e azimute de 333°7'50"; ao Norte, onde faz fundo com o Lote 17/21/22 da Quadra 701 (lote que está sendo desdobrado - Matr. 39.451) de propriedade de Arrozera Bom Jesus Ltda, do vértice V.5 até o vértice V.6, na medida de 63,37 metros e azimute de 62°32'39" e ao Leste, de frente a fundos, com o Lote 17/21/22 da Quadra 701 (lote que está sendo desdobrado - Matr. 39.451) de propriedade de Arrozera Bom Jesus Ltda do vértice V.6 até o vértice V.1, na medida de 63,83 metros e azimute de 152°39'55".

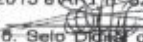
Inscrição Municipal: 02.7.001.1110.001.

Benfeitorias ou Edificações: Prédio de alvenaria nº 2.455, com frente para a Rua Aylton Ulguim Campos, com destinação industrial, que mede 40,25 metros de frente por 44,50 metros de frente a fundos, de formato irregular, com dois pavimentos: térreo com 1.201,30 metros quadrados concluídos em três etapas: 1.075,06 metros quadrados em 1996 (averbado na matrícula 24.615), 63,12 metros quadrados em 2000 e 63,12 metros quadrados em 2014 e pavimento superior com 161,26 metros quadrados concluídos em 1996 (averbado na matrícula 24.815), totalizando 1.362,56 metros quadrados.

Proprietário: ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.882.507/0001-77, com sede na Rodovia BR-116, KM 394, Distrito Industrial Antônio Carlos Berta, nesta cidade de Camaquã-RS.

Origem: Matrícula nº 39214, do Lv. 2RG, deste Ofício, aberta em 29/09/2015, cujo imóvel foi adquirido de Arrozera Zacher Ltda através de compra e venda em 29/09/2015 conforme R-4-39.214, e Av-5 de desdobramento realizado nesta data.

Observação: Matrícula aberta em razão de desdobramento conforme Requerimento de ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, protocolado sob nº 149032 em 23/12/2015, no memorial descritivo e mapa, assinados pelo Engº Civil Júlio César da Porciúncula Pacheco, registrados no Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Camaquã conforme carimbo de Protocolo nº 10488, Termo de Aprovação de Desdobre de Lote expedido pela Prefeitura de Camaquã em 24 de novembro de 2015 e ART nº 8243996 quitada.

Camaquã, 06 de janeiro de 2016.  Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 17,16. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.05483. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.41074. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-1-39.450 - Penhora - Procedo-se a esta averbação para fazer constar que todo o imóvel

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS

Fone: (51) 3671 0813

Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino

Portaria nº 003/2024-DF

Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Célia Maria Soares

Dutra e Fabrício Gustavo Kothe Carniel

Registradores Substitutos

Jozimelfe Guinguer Dorneles,

Sabrina Medeiros Teixeira Fretas,

Sergiomar de Lima Sobrer e Mariana Vieira Campos

Escritores Autorizados


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)

 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF


39.450	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS		FLS.	MATRÍCULA
			<i>Livro Nº 2 - Registro Geral</i>			
			CAMAQUÃ 18 DE janeiro	CNM: 099184 DE 2016	2.0039450-93 01V	39.450

da presente matrícula juntamente com o imóvel da matrícula nº 39.451, os quais possuem origem na matrícula nº 39.214, a qual tem origem nas matrículas nºs 24.615 e 24.616, de propriedade de ARROZEIRA BOM JESUS LTDA está penhorado, conforme a AV- 2-39.214 (R-7-24.615 e R-7-24.616), referente ao Processo de Execução Fiscal do Estado - Tributária Estadual nº 007/1.03.0002973-1 (CNJ: 0029731-59.2003.8.21.0007) com trâmite na 2ª Vara Cível da comarca de Camaquã, que tem como Exequente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e como Executada ARROZEIRA ZACHER LTDA, CNPJ nº 94.624.517/0001-03. Camaquã, 18 de janeiro de 2016. ~~Assinado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.~~ *Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.* Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.05719. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.44209. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

R-2-39.450 - **HIPOTECA** - Protocolo nº 149984 em 29/03/2016.
Outorgante Devedora e Hipotecante: ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, inscrita no CNPJ nº 04.882.507/0001-77, com sede na Rodovia BR-116, Km 394, Distrito Industrial Antônio Carlos Berta, nesta cidade de Camaquã-RS. **Outorgado Credor e Hipotecário:** EDISON Carlos Berta, brasileiro, divorciado, agricultor, inscrito no CPF sob nº 149.492.100-68, residente e domiciliado na Rua Salgado Filho, nº 300, nesta cidade de Camaquã - RS. **Título:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária nº 12.550, fls. 159 à 160v do livro 78 de Contratos, lavrada em 23 de março de 2016, no Tabelionato de Notas de Camaquã. **Valor:** R\$ 364.705,88 (trezentos e sessenta e quatro mil, setecentos e cinco reais e oitenta e oito centavos). **Vencimento:** 05/11/2019 **Objeto da Hipoteca:** Todo o imóvel da presente matrícula. **Garantia:** Primeira e especial hipoteca sem concorrência de terceiros. **Valor da Garantia:** R\$ 500.000,00, atribuído pela devedora para efeitos do disposto no Art. 1.484 do Código Civil Brasileiro. **Condições de Pagamento:** A devedora se obriga a pagar a dívida acima mencionada em 44 (quarenta e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 8.288,77 (oito mil, duzentos e oitenta e oito reais e setenta e sete centavos) cada uma, vencendo sempre no dia 05 de cada mês, sendo o vencimento da primeira em 05 de abril de 2016 e a última no dia 05 de novembro de 2019. **Demais condições:** As constantes na escritura ora registrada. **Valor para Emolumentos:** R\$ 364.705,88. Camaquã, 30 de março de 2016. ~~Assinado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.~~ *Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.* Emolumentos: R\$ 1.656,80. Selo Digital de Fiscalização: 0072.09.0900008.00252. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.61846. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-3-39.450 - **Arrolamento** - Averbo, nos termos do §5º do art. 64 da Lei 9.532, de 10.12.1997, por solicitação feita no Requerimento da Delegacia da Receita Federal do Brasil, DRF - Pelotas, de 12 de agosto de 2016 assinado digitalmente pelo Delegado da Receita Federal do Brasil, Vladimir Teixeira da Silva-Matrícula 8244, protocolado sob 152271 em 29/08/2016, em que é sujeito passivo ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, inscrita no CNPJ 89.933.873/0001-60, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula é objeto de ARROLAMENTO, o qual que não pode ser "alienado, transferido ou onerado" sem a prévia comunicação à Receita Federal do Brasil. Camaquã, 01 de setembro de 2016. ~~Assinado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.~~ *Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.* Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.11063. Processamento eletrônico de dados:

CONTINUA À FOLHA Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671 0813
 Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Scortyka, Célia Maria Soares
 Daira e Fabricio Gustavo Kothe Carmel
 Registradores Substitutos
 Jasmela Guinguer Dorneles,
 Sabrina Medeiros Texeira Freitas,
 Sergiomar de Lima Scherer e Maira Vieira Campos
 Escreventes Autorizados



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
Camaquã - RS - CEP 96.780-040
Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
Portaria nº 003/2024-DF



39.450 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral FLS. MATRÍCULA
CAMAQUÃ 01 DE setembro DE 2016 CNM 099.184.2.0039.450-92

Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1600002.12468. Digitado por: Thais Machado Ferreira - Auxiliar Escrevente.

AV-4-39.450 - Cancelamento de Averbação de Penhora - Averbo com base no Ofício, nº 10035018303 expedido dos autos do processo de Execução Fiscal nº 5000168-32.2003.8.21.0007/RS (Processo Físico: 007/1.03.0002973-1), datado de 22/03/2023, assinado eletronicamente pelo Juiz de Direito Dr. Luis Otávio Braga Schuch, protocolado sob nº 186726 em 10/01/2024, o cancelamento da averbação de Penhora constante no AV-4-39.450. Valor para emolumentos: R\$ 16.149,96. Camaquã, 11 de janeiro de 2024.
Renata F. Szortyka - 1ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 130,70. Selo Digital de Fiscalização: 0072.06.1600003.07015. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,80. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100001.12571. Digitado por: Maíara Vieira Campos - Escrevente Autorizada.

Registro de Imóveis
Autenticação
CERTIFICO que a presente é cópia fiel do(s) registro(s) a que se refere, existente(s) nos livros e arquivos deste Ofício. Dou fé.
Camaquã 02 de março de 2026
O Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
Fone: (51) 3671 0813
Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino
Portaria nº 003/2024-DF
Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Cécile Maria Soares Dutra e
Fabrício Gustavo Kothe Carniel
Registradores Substitutos
Josimete Gunguer Donnicis, Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,
Sergiomar de Lima Scherer e Maíara Vieira Campos
Escreventes Autorizados

Certidão R\$ 27,20.
Selo Digital de Fiscalização nº 0072.03.2100002.22316. R\$ 4,40.
Busca R\$ 14,00.
Selo Digital de Fiscalização nº 0072.03.2100002.22317. R\$ 4,40.
Processamento eletrônico de dados R\$ 7,30.
Selo Digital de Fiscalização nº 0072.01.2100002.20837. R\$ 2,20.
Valor total Emol.: R\$ 60,71



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:
099184 53 2026 00004748 12

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF



39.451 MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral FLS MATRÍCULA
 CAMAQUÃ 06 DE janeiro CNM: 099184.2.0039451-89 DE 2016 01 39.451

Imóvel: Lote urbano nº 17/21/22 da Quadra 701, no Distrito Industrial Antonio Carlos Berta com a área de 25.517,83m² (vinte e cinco mil, quinhentos e dezessete metros e oitenta e três decímetros quadrados), com frente para a Rua Augusto Blanchart da Silveira, mas que também faz frente para a Rua Aylton Uguim Campos (cul-de-sac), nesta cidade de Camaquã-RS, localizado no quarteirão formado pelas ruas: ao Norte, Rua Augusto Blanchart da Silveira, ao Sul, Rua Aylton Uguim Campos e Faixa de Domínio da BR 116, ao Oeste, Avenida Dorval Ribeiro e ao Leste, Travessa Albino Gollo da qual o Lote dista 150,49 metros com relação a sua frente para a Rua Augusto Blanchart da Silveira e 186,00 metros em relação a sua frente para a Rua Aylton Uguim Campos, com as seguintes medidas, direções e confrontações descritos no sentido horário: ao Norte, onde faz frente para a Rua Augusto Blanchart da Silveira, do vértice V.1 até o vértice V.2, na medida de 130,68 metros e azimute de 63°13'42", ao Leste, de frente a fundos, com o Lote 23 da Quadra 701 propriedade de Cerealista Manfro Ltda (Matr. 15.964), do vértice V.2 até o vértice V.3, na medida de 197,35 metros e azimute de 152°39'55", ao Sul, com o Lote 213 da Quadra 686 de propriedade de Arroeira Zacher Ltda (Matr. 18.609), e com o Lote 212A da Quadra 686 de propriedade de A Firma Edison Zacher (Matr. 22.628), do vértice V.3 até o vértice V.4, na medida de 60,00 metros e azimute de 243°14'30", daí com o Lote 212A da Quadra 686 de propriedade de A Firma Edison Zacher (Matr. 22.628) e com parte do Lote 212 da Quadra 686 propriedade de Osvaldo Vargas Correa e Diniz Martins Silveira (Matr. 11.527), do vértice V.4 até o vértice V.5, na medida de 49,75 metros e azimute de 152°39'55", daí com o (cul-de-sac) da Rua Aylton Uguim Campos do vértice V.5 até o vértice V.6, na medida de 8,80 metros e azimute de 243°13'42", daí com o Lote 17/21/22A da Quadra 701 (Lote que está sendo desdobrado - Matr. 39.450) de propriedade de Arroeira Bom Jesus Ltda, do vértice V.6 até o vértice V.7, na medida de 63,83 metros e azimute de 332°39'55" e do vértice V.7 até o vértice V.8, na medida de 63,37 metros e azimute de 242°32'39"; ao Oeste, do fundo para a frente, com parte do Lote 16 e com o Lote 20 da Quadra 701 de propriedade de Santa Lúcia S.A (Matr. 15.957 e Matr. 15.961) do vértice V.8 até o vértice V.1, na medida de 184,10 metros e azimute de 333°7'50".

Inscrição Municipal: 02.7.001.1935.001.

Benefícios ou edificações: Dois prédios de alvenaria, na Rua Augusto Blanchart da Silveira, com destinação industrial, o primeiro que mede 60,30 metros de frente por 77,80 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 3.418,80 metros quadrados concluídos em quatro etapas: 2.292,64 metros quadrados em 1996, 74,40 metros quadrados em setembro de 1996, 548,69 metros quadrados em 2000 e 503,07 metros quadrados em 2014. Existem junto a este prédio três silos metálicos para armazenamento de grãos, sendo o primeiro com 215,42 metros quadrados concluído em 2000 e o segundo e terceiro silos com 23,76 metros quadrados cada um, totalizando 47,52 metros quadrados concluídos em 2014; e o segundo prédio que mede 5,00 metros de frente por 19,30 metros de frente a fundos de formato regular, com 96,50 metros quadrados concluído em 2000.

Proprietário: ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.882.507/0001-77, com sede na Rodovia BR-116, KM 394, Distrito Industrial Antônio Carlos Berta, nesta cidade de Camaquã-RS.

Origem: Matrícula nº 39214, do Lv. 2RG, deste Ofício, aberta em 29/09/2015, cujo imóvel foi adquirido de Arroeira Zacher Ltda através de compra e venda em 29/09/2015 conforme R-4-39.214, e Av-5 de desdobramento realizado nesta data.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780-040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671-0813
 Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Célia Maria Soares
 Daira e Fabrício Gustavo Koike Carniel
 Registradores Substitutos
 Joannele Guinguer Dorneles,
 Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,
 Sergiomar de Lima Scherer e Mariana Vieira Campos
 Escreventes Autorizados



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado – CPF: 017.904.930-56 – Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF



39.451 MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral FLS. MATRÍCULA
 CAMAQUÃ 06 DE janeiro CNM: 099184.2.0039451-89 DE 2016 01V 39.451

Observação: Matrícula aberta em razão de desdobramento conforme Requerimento de ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, protocolado sob nº 149032 em 23/12/2015, no memorial descritivo e mapa, assinados pelo Engº Civil Júlio César da Porciúncula Pacheco, registrados no Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Camaquã conforme carimbo de Protocolo nº 10488, Termo de Aprovação de Desdobre de Lote expedido pela Prefeitura de Camaquã em 24 de novembro de 2015 e ART. nº 8243996 quitada.
 Camaquã, 08 de janeiro de 2016. Ana Paula Jardim – 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ - 17,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.05485. Processamento eletrônico de dados: R\$ - 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.41116. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-1-39.451 - **Penhora** - Procedeu-se a esta averbação para fazer constar que todo o imóvel da presente matrícula juntamente com o imóvel da matrícula nº 39.450, os quais possuem origem na matrícula nº 39.214, a qual tem origem nas matrículas nºs 24.615 e 24.616, de propriedade de ARROZEIRA BOM JESUS LTDA está penhorado, conforme a AV- 2-39.214 (R-7-24.615 e R-7-24.616), referente ao Processo de Execução Fiscal do Estado - Tributária Estadual nº 007/1.03.0002973-1 (CNJ: 0029731-59.2003.8.21.0007) com trâmite na 2ª Vara Cível da comarca de Camaquã, que tem como Exeçúente ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e como Executada ARROZEIRA ZACHER LTDA. CNPJ nº 94.624.517/0001-03. Camaquã, 18 de janeiro de 2016. Ana Paula Jardim – 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.05720. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.44249. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-2-39.451 - **Arrolamento** - Averbo, nos termos do §5º do art. 64 da Lei 9.532, de 10.12.1997, por solicitação feita no Requerimento da Delegacia da Receita Federal do Brasil, DRF - Pelotas, de 12 de agosto de 2016 assinado digitalmente pelo Delegado da Receita Federal do Brasil, Vladimir Teixeira da Silva-Matrícula 8244, protocolado sob 152271 em 29/08/2016, em que é sujeito passivo ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, inscrita no CNPJ 89.933.873/0001-60, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula é objeto de ARROLAMENTO, o qual que não pode ser "alienado, transferido ou onerado" sem a prévia comunicação à Receita Federal do Brasil. Camaquã, 01 de setembro de 2016. Ana Paula Jardim – 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.11065. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500002.12474. Digitado por: Thais Machado Ferreira - Auxiliar Escrevente.

AV-3-39.451 - **Edificação de Anexo** - Averbo com base no Requerimento de STEFFANY DUARTE GUIMARAES, protocolado sob nº 157881 em 11/09/2017, na Certidão de Averbação nº 089/2017 expedida pela Prefeitura de Camaquã-RS em 25/05/2017, na Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001652017-88888549 emitida em 07/08/2017, que foi construído junto às edificações descritas nesta matrícula um anexo em alvenaria com 17,10 metros de frente por 4,50 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 78,95m², concluído em 2017. Prédio construído de acordo com as exigências legais municipais, portanto apto para utilização.

CONTINUA À FOLHA Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Manoel da S Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671 0813
 Daniel Keunecke Brochado – Registrador de Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Scortyko, Célia Maria Soares
 Dutra e Fabrício Gustavo Kolbe Carniel
 Registradores Substitutos
 Jossmele Guinguer Dorneles,
 Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,
 Sergioimar de Lima Scherer e Mariana Vieira Campos
 Escreventes Autorizados



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040



Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS
 Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
CNM 099184.2.003910588-02	39.451

CAMAQUÃ 22 DE setembro DE 2017

Valor venal do anexo: R\$ 83.642,26. Camaquã, 22 de setembro de 2017.
 Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 203,50. Selo Digital de Fiscalização: 0072.07.1700001.00631. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1700003.28787. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-4-39.451 - Cancelamento de Averbação de Penhora - Averbo com base no Ofício, nº 10035016303 expedido dos autos do processo de Execução Fiscal nº 5000168-32.2003.8.21.0007/RS (Processo Físico: 007/1.03.0002973-1), datado de 22/03/2023, assinado eletronicamente pelo Juiz de Direito Dr. Luis Otávio Braga Schuch, protocolado sob nº 186726 em 10/01/2024, o cancelamento da averbação de Penhora constante no Av-39.451. Valor para emolumentos: R\$ 16.149,96. Camaquã, 11 de janeiro de 2024.
 Renata F. Szortyka - 1ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 130,70. Selo Digital de Fiscalização: 0072.06.1600003.07016. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100001.12572. Digitado por: Maiara Vieira Campos - Escrevente Autorizada.

AV-5-39.451 - Averbação de Retificação - Procede-se a esta averbação de ofício com base no requerimento protocolado sob nº 152271 em 29/08/2016, o qual se encontra arquivado neste Cartório, para retificar a Av-2/39.451, haja vista que constou equivocadamente "que o imóvel da presente matrícula é objeto de ARROLAMENTO, o qual não pode ser alienado, transferido ou onerado, sem a prévia comunicação à Receita Federal do Brasil", quando o correto é "que o imóvel da presente matrícula é objeto de ARROLAMENTO, e que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada para a Delegacia da Receita Federal de sua jurisdição no prazo de quarenta e oito horas". Camaquã, 17 de janeiro de 2025.
 Ana Paula Jardim - 1ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.2100001.28418. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100001.40848. Digitado por: Maiara Vieira Campos - Escrevente Autorizada.

R-6-39.451 - HIPOTECA JUDICIÁRIA - Título: Requerimento de ALVARO HUBER RIBEIRO, protocolado sob nº 195360 em 24/09/2025 e Sentença proferida em 19/09/2025 pelo Juiz de Direito Dr. Tarcisio Rosendo Paiva nos autos do processo Ação Monitória nº 5003620-78.2025.8.21.0007/RS com trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Camaquã/RS. Devedora: ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.882.507/0001-77, com sede na Rodovia BR-116, KM 394, Distrito Industrial Antônio Carlos Berta, nesta cidade de Camaquã/RS. Credor: ALVARO HUBER RIBEIRO, inscrito no CPF sob nº 620.367.770-15, engenheiro agrônomo, casado com FABIANE LIMA RIBEIRO, inscrita no CPF sob nº 690.906.700-25, arquiteta, pelo regime da separação de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Vargas, nº 284, sala 214, nesta cidade de Camaquã - RS. Objeto da Hipoteca: Todo o imóvel da presente matrícula. Objeto da Garantia: A dívida constante do título executivo judicial com valor de R\$ 437.935,65.

CONTINUA A FOLHA Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671 0813
 Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Célio Maria Soares
 Dutra e Fabrício Gustavo Kothe Carmel
 Registradores Substitutos
 Josimele Guinguer Dorneles,
 Sabrina Madeiras Teixeira Freitas,
 Sargiomar de Lima Scherer e Maiara Vieira Campos
 Escreventes Autorizados



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF



39.451 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
CNM: 099184.2.0039451-89	39.451


CAMAQUÃ 26 DE setembro DE 2025 02v

Valor da Causa e para Emolumentos: R\$ 437.935,65. Camaquã, 26 de setembro de 2025.
 Célia Maria S. Dutra - 3ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 1.994,80. Selo Digital de Fiscalização: 0072.09.1800002.02548. Processamento eletrônico de dados: R\$ 8,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100002.09613. Digitado por: Malara Vieira Campos - Escrevente Autorizada.

Registro de Imóveis
Autenticação
 CERTIFICO que a presente é cópia fiel do(s) registro(s) a que se refere, existente(s) nos livros e arquivos deste Ofício. Dou fé.
 Camaquã 02 de março de 2026
 O Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Manoel de S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671 0813
 Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Cíliu Maria Soares Dutra e
 Fabrício Gustavo Kotke Camiel
 Registradores Substitutos
 Josimele Guinguer Dornelas, Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,
 Sérgioimar de Lima Scherer e Malara Vieira Campos
 Escreventes Autorizados

Certidão R\$ 34,00.
 Selo Digital de Fiscalização nº 0072.04.2100001.41475. R\$ 5,50.
 Busca R\$ 14,00.
 Selo Digital de Fiscalização nº 0072.03.2100002.22315. R\$ 4,40.
 Processamento eletrônico de dados R\$ 7,30.
 Selo Digital de Fiscalização nº 0072.01.2100002.20836. R\$ 2,20.
 Valor total Emol.: R\$ 68,78



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:
 099184 53 2026 00004747 15

CONTINUA NO VERSO


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040

 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF


39.621 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS		FLS.	MATRÍCULA
		<i>Livro N^o 2 - Registro Geral</i>		CNM: 099184.2.0039621-64	39.621
		CAMAQUÃ 05 DE	abril	DE 2016	01

Imóvel: Lote urbano n^o 213 da Quadra 686, com a área de 3.999,80m² (três mil, novecentos e noventa e nove metros e oitenta decímetros quadrados), com frente para a Faixa de Domínio da BR 116, em área junto ao Distrito Industrial Antonio Carlos Berta, nesta cidade de Camaquã-RS, localizado no quarteirão formado pelas ruas: **ao Sul**, Faixa de Domínio da BR 116 e Rua Aylton Ulguim Campos, **ao Norte**, Rua Augusto Blanchard da Silveira, **ao Oeste**, Avenida Dorval Ribeiro e **ao Leste**, Travessa Albino Gollo da qual o Lote dista 126,00 metros, com as seguintes medidas, direções e confrontações descritas no sentido horário: **ao Sul**, onde faz frente para a Faixa de Domínio da BR 116 - Km 392, do vértice V.1 até o vértice V.2, na medida de 40,00 metros e azimute de 243°14'30"; **ao Oeste**, de frente a fundos, com o Lote 212 da Quadra 686 propriedade de Osvaldo Vargas Correa e Diniz Martins Silveira (**Matr. 11.527**) e com o Lote 212A da Quadra 686 (encravado) de propriedade de A Firma Edison Zacher (**Matr. 22.628**), do vértice V.2 até o vértice V.3, na medida de 100,00 metros e azimute de 332°39'55"; **ao Norte**, onde faz fundo com o Lote 17/21/22 da Quadra 701 de propriedade de Arrozeira Bom Jesus Ltda (**Matr. 39.214**), do vértice V.3 até o vértice V.4, na medida de 40,00 metros e azimute de 63°14'30" e **ao Leste**, de frente a fundos, com o Lote 23 da Quadra 701 propriedade de Cerealista Manfro Ltda (**Matr. 15.964**) e com o Lote Sem Número da Quadra 686 de propriedade de Lauro César Manfro e Lázaro Manfro (**Matr. 19.023**), do vértice V.4 até o vértice V.1, na medida de 100,00 metros e azimute de 152°39'55".

Inscrição Municipal: 01.9.686.0137.001.

Benfeitorias ou edificações: Existem edificações pendentes de averbação.

Proprietário: ARROZEIRA ZACHER LTDA, inscrita no CNPJ sob n^o 94.624.517/0001-03, com sede na BR 116 - KM 394, Distrito Industrial Antonio Carlos Berta, nesta cidade de Camaquã-RS.

Origem: Matrícula n^o 18.609, do Lv. 2RG, deste Ofício, aberta em 19/05/1995, cuja propriedade foi adquirida por compra de Lauro Cezar Manfro e sua esposa Maria da Conceição Rosa Manfro conforme R-2-18.609 de 19/05/1995; Averbações de especialização objetiva e retificação de matrícula n^{os} 7 e 8-18.609, realizadas nesta data.

Observação: Matrícula aberta em razão de retificação de matrícula conforme Requerimento de ARROZEIRA ZACHER LTDA, protocolado sob n^o 149987 em 29/03/2016; Memorial Descritivo e Mapa, assinados pelo Eng^o Civil Júlio César da Porciúncula Pacheco - CREA/RS 051892, contendo anuência de todos os confrontantes; Declaração de Responsabilidade Técnica; Declaração de Respeito de Limites do Proprietário, e ART n^o 8247811 quitada.

Camaquã, 05 de abril de 2016.

[Assinatura] Ana Paula Jardim - 2^a Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 17,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.07278. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.63051. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2^a Registradora Substituta.

AV-1-39.621 - **Remissiva de Arrendamento** - Averbo com base no R-3-18.609, que o imóvel desta matrícula foi arrendado através do Contrato de Arrendamento datado de 03 de maio de 2006, no qual é **Arrendadora:** ARROZEIRA ZACHER LTDA, inscrita no CNPJ sob n^o 94.624.517/0001-03, com sede na BR 116 - KM 394, em Camaquã - RS. **Arrendatário:** CLAUDIO ZEMIESKI BRANDEBURSKI, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob n^o 254.986.730-00, casado com MARIA ELIZETE MORETTO BOA NOVA BRANDEBURSKI.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS

Fone: (51) 3671 0813

Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino

Portaria n^o 003/2024-DF

Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Célia Maria Soares

Dutra e Fabricio Gustavo Kothe Carmel

Registradores Substitutos

Joamela Guinguer Dornelas,

Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,

Sergiomar de Lima Scherer e Maiana Vieira Campos

Escritores Autorizados


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)

 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado - CPF: 017.904.930-56 - Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF


39.621 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS		FLS.	MATRÍCULA
		<i>Livro Nº 2 - Registro Geral</i>			
		CAMAQUÃ 05 DE abril	CNM: 099184.2.0039621-84 DE 2016 01v		39.621

inscrita no CPF 356.069.830-87, brasileira, funcionária pública, residentes e domiciliados na Rua Belamina Chineppe nº 612, em Camaquã - RS. Prazo do Arrendamento: 25 anos, contados a partir de 03 de maio de 2006 com término impreterivelmente em 02 de maio de 2031. Valor do Arrendamento: R\$ 100,00 (cem reais) mensais, pagáveis em moeda corrente nacional, os quais deverão ser pagos para o arrendador, sempre no dia 10 (dez) de cada mês subsequente. Objeto do Arrendamento: Todo o imóvel da presente matrícula. Condições: O arrendador compromete-se no caso de venda dos imóveis, a dar preferência ao arrendatário, em iguais condições com terceiros, fazendo a notificação prévia no prazo de noventa dias antes do término do Contrato. Em caso de venda ou transferência dos imóveis a terceiros, este Contrato de Arrendamento deverá seguir até o final do contrato, isto é, até 02 de maio de 2031. Demais Condições: As constantes do contrato registrado Camaquã, 05 de abril de 2016. Assinada por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 30,80. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.07279. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.63052. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-2-39.621 - Remissão de Penhora - Proceda-se a esta averbação com base no R-6-18.609 para fazer constar que todo o imóvel desta matrícula está penhorado, conforme Mandado de Registro de Penhora extraído dos autos de Execução Fiscal do Estado - Tributária Estadual nº 007/1.03.0002973-1 (CNJ: 0029731-59.2003.8.21.0007) na 2ª Vara Cível da comarca de Camaquã em 08 de setembro de 2011, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Luis Otávio Braga Schuch e Termo de Redução de Bens à Penhora de 08/09/2011, assinado pela Escrivã Designada Elania Geri Tomaschewski, que tem como Exequente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, e como Executada/Depositária: ARROZEIRA ZACHER LTDA, CNPJ nº 94.624.517/0001-03. Objeto da Penhora: Todo o imóvel da presente matrícula. Valor da Ação: R\$ 48.449,89 (quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e nove centavos). Camaquã, 05 de abril de 2016. Assinada por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 30,80. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.07281. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.63055. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-3-39.621 - Faixa não edificável - Proceda-se a esta averbação com base no Requerimento de ARROZEIRA ZACHER LTDA, protocolado sob nº 149987 em 29/03/2016; no Memorial Descritivo e Mapa, assinados pelo Engº Civil Júlio César da Porciúncula Pacheco - CREA/RS 051892, e ART nº 8247811 quitada, para fazer constar que o imóvel desta matrícula fica gravado por uma área não edificável de 20,00 metros junto à faixa de domínio da BR 116, por força do Plano Diretor do Município. Camaquã, 05 de abril de 2016. Assinada por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 30,80. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.07313. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1500004.63468. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-4-39.621 - Arrolamento - Averbo, nos termos do §5º do art. 64 da Lei 9.532, de 10.12.1997, por solicitação feita no Requerimento da Delegacia da Receita Federal do

CONTINUA À FOLHA Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

 Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671-0813
 Daniel Keunecke Brochado - Registrador de Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Célia Maria Soares
 Daura e Fabrício Gustavo Kothe Carniel
 Registradores Substitutos
 Josimeli Gainguer Dornelas,
 Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,
 Sergiomar de Lima Scherer e Maíra Vieira Campos
 Escreventes Autorizados


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)

 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado – CPF: 017.904.930-56 – Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF


39.621	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS		FLS.	MATRÍCULA
			<i>Livro Nº 2 - Registro Geral</i>			
			CAMAQUÃ 01 DE setembro	CNM: 099184.2.0039621-64	02	39.621
				DE 2016		

Brasil, DRF – Pelotas, de 12 de agosto de 2016 assinado digitalmente pelo Delegado da Receita Federal do Brasil, Vladimir Teixeira da Silva-Matrícula 8244, protocolado sob 152271 em 29/08/2016, em que é sujeito passivo ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, inscrita no CNPJ 89.933.873/0001-60, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula é objeto de ARROLAMENTO, o qual que não pode ser "alienado, transferido ou onerado" sem a prévia comunicação à Receita Federal do Brasil. **Observação:** Conforme contrato de Compra e Venda de 01/02/2011. Camaquã, 01 de setembro de 2016. **Ana Paula Jardim** - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.11062. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1600002.12458. Digitado por: Thais Machado Ferreira - Auxiliar Escrevente.

AV-5-39.621 - Edificação - Averbo com base na Escritura Pública de Compra e Venda de ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, protocolada sob nº 153574 em 11/11/2016; na Certidão de Averbação nº 114/2016 da Prefeitura de Camaquã-RS emitida em 27 de junho de 2016 e na Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002302016-88888031, emitida em 05/09/2016, a edificação de Dois Prédios de Avenaria, na Faixa de domínio da BR-116, Km 392, distante 126,00 metros da Travessa Albino Gollo, Lote 213 da Quadra 886, o primeiro que mede 7,50 metros de frente por 11,10 metros de frente a fundos, de formato irregular, com a área total construída de 73,55 metros quadrados concluído em 2000 e o segundo que mede 20,00 metros de frente por 10,00 metros de frente a fundos, de formato regular, com a área total construída de 200,00 metros quadrados concluído em 2000. Prédios construídos de acordo com as exigências legais municipais, portanto aptos para utilização. **Inscrição municipal:** 01.9.886.0137.001. **Valor venal do Prédio:** R\$ 140.985,48. Camaquã, 25 de novembro de 2016. **Realizada** Célia Maria S. Dutra - Escrevente Autorizada. Emolumentos: R\$ 367,70. Selo Digital de Fiscalização: 0072.07.1300001.04775. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1600002.43079. Digitado por: Josimele Guinguer Domeles - Escrevente Autorizada.

Protocolo nº 153574 em 11/11/2016.

R-6-39.621 - **Título:** Compra e Venda. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda nº 19.405, fls. 071 A 072V do livro 311 de Compra e Venda, lavrada em 09 de novembro de 2016, no Tabelionato de Notas de Camaquã pelo Tabelião Substituto Fabrício Tavares de Azambuja. **Vendedor:** ARROZEIRA ZACHER LTDA, CNPJ nº 94.824.517/0001-03, com sede no Rodovia Federal BR 116 - KM 394, nesta cidade de Camaquã, RS. **Comprador:** ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, CNPJ nº 04.882.507/0001-77, com sede na Rodovia BR-116, KM 394, Distrito Industrial Antônio Carlos Berta, nesta cidade de Camaquã, RS. **Imóvel:** Todo o imóvel da presente matrícula. **Valor da Venda:** R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). **Avaliação:** ITBI: R\$ 230.000,00. Imposto: R\$ 4.800,00. Guia de arrecadação nº 14/2015, paga em 09/01/2015, na Prefeitura de Camaquã-RS. **Valor para Emolumentos:** R\$ 230.000,00. **Condições:** Não há. Camaquã, 25 de novembro de 2016. **Realizada** Célia Maria S. Dutra - Escrevente Autorizada. Emolumentos: R\$ 1.070,20. Selo Digital de Fiscalização: 0072.08.0900008.00830. Processamento eletrônico

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

 Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671 0813
 Daniel Keunecke Brochado – Registrador de Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Szaryta, Célia Maria Soares
 Dutra e Fabrício Gustavo Kotze Carniel
 Registradores Substitutos
 Josimele Guinguer Domeles,
 Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,
 Sergioemar de Lima Scherer e Mariana Vieira Campos
 Escreventes Autorizados



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ
 Serviço Registral Delegado (Lei 8935/94)
 Rua Manoel da Silva Pacheco, 266
 Camaquã - RS - CEP 96.780-040
 Fone: (51) 3671-0813 - rimoveiscamaqua@gmail.com
 Daniel Keunecke Brochado – CPF: 017.904.930-56 – Registrador Interino
 Portaria nº 003/2024-DF



39.621 - MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral FLS. MATRÍCULA
 CAMAQUÃ 25 novembro CNM: 099184.2.0039621-64 39.621
 DE DE 2016 02V

de dados: R\$ 4,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1600002.43082. Digitado por: Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada.

AV-7-39.621 - Cancelamento de Averbação de Penhora - Averbo com base no Ofício, nº 10035016303 expedido dos autos do processo de Execução Fiscal nº 5000168-32.2003/RS.21.0007/RS (Processo Físico: 007/1.03.0002973-1), datado de 22/03/2023, assinado eletronicamente pelo Juiz de Direito Dr. Luis Otávio Braga Schuch, protocolado sob nº 186720 em 10/01/2024, o cancelamento da averbação de Penhora constante no AV-2-39.621. Valor para emolumentos: R\$ 16.149,96, Camaquã, 11 de janeiro de 2024.

Renata F. Szortyka - 1ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 130,70. Selo Digital de Fiscalização: 0072.06.1600003.07017. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100001.12573. Digitado por: Maiara Vieira Campos - Escrevente Autorizada.

AV-8-39.621 - Arrolamento - Averbo, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532, de 10.12.1997, Artigo 21 e 22 da Lei Estadual nº 14.381/2013 e art. 583, XXXVI da Consolidação Normativa Notarial e Registral-RS, por solicitação feita no Ofício CSCA nº 79/2026 da Secretaria da Fazenda - Receita Estadual - Central de Serviços Compartilhados - CSC - Arrolamento de Bens e Direitos, de 04/02/2026 assinado digitalmente pelo Auditor Fiscal da Receita Estadual Wagner Santarossa de Souza - Matrícula 323894201-Código Fiscal 1315, protocolado sob 197167 em 04/02/2026, em que é sujeito passivo ARROZEIRA BOM JESUS LTDA, para fazer constar que 100% do imóvel da presente matrícula é objeto de ARROLAMENTO, junto a SECRETARIA DA FAZENDA - RECEITA ESTADUAL do Estado do Rio Grande do Sul, conforme Termo de Arrolamento de Bens CSCA 389/2025 também assinado pelo Auditor Fiscal Wagner Santarossa de Souza, vinculado aos créditos fiscais do Processo PROA nº 25/1404-0041796-2. Observação: Conforme Art.21, II da Lei 14.381, de 26/12/2013, em caso de alienação, oneração ou transferência, cisão parcial, arrematação ou adjudicação em leilão ou pregão, desapropriação ou perda total, de qualquer dos bens ou direitos arrolados, esta serventia deverá comunicar Secretaria da Fazenda - Receita Estadual do Estado do Rio Grande do Sul, no prazo de cinco dias (05) contados da ocorrência do fato. Camaquã, 09 de fevereiro de 2026. Célia Maria S. Dutra - 4ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.2100001.40752. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100002.19419. Digitado por: Maiara Vieira Campos - Escrevente Autorizada.

Registro de Imóveis
Autenticação
 CERTIFICO que a presente é cópia fiel do(s) registro(s) a que se refere, existente(s) nos livros e arquivos deste Ofício. Dou fé.
 Camaquã 02 de março de 2026
 O Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone: (51) 3671 0813
 Daniel Keunecke Brochado - Registrador do Imóveis Interino
 Portaria nº 003/2024-DF
 Ana Paula Jardim, Renata F. Szortyka, Célia Maria Soares Dutra e
 Fabrício Gustavo Kotho Curnier
 Registradores Substitutos
 Josimele Guinguer Dorneles, Sabrina Medeiros Teixeira Freitas,
 Sergiomar de Lima Scherer e Maiara Vieira Campos
 Escreventes Autorizados
 CONTINUA - A FOLHA Nº1

Certidão R\$ 34,00.
 Selo Digital de Fiscalização nº 0072.04.2100001.41478. R\$ 5,50.
 Busca R\$ 14,00.
 Selo Digital de Fiscalização nº 0072.03.2100002.22320. R\$ 4,40.
 Processamento eletrônico de dados R\$ 7,30.
 Selo Digital de Fiscalização nº 0072.01.2100002.20840. R\$ 2,20.
 Valor total Emol.: R\$ 68,78



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:
 099184 63 2026 00004753 63

