
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Áreas Urbanas.

Localização:

Avenida Irmãos Ko Freitag, s/n, Zona Urbana – Maratá - RS.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	4
3 HISTÓRIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	11
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	12
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	12
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	13
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	13
9 ANEXOS	14
9.1 HISTÓRIA	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO	15
9.3 DADOS DE MERCADO	27
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	28

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES DE MERCADO
a) Matrícula 36.169	R\$ 770.000,00 (Setecentos e setenta mil Reais)
b) Matrícula 36.626	R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil Reais)
c) Total (a+b)	R\$ 1.130.000,00 (Hum milhão cento e trinta mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau I	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Maio de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria dentro das instalações do imóvel, está engenheira prosseguiu com a vistoria externa no dia 12 de maio de 2025.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 82,063 km² (2024);
- População Estimada: 2.470 m²bitantes (2024);
- Densidade demográfica: 30,10 m²bitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 29.788,54 (2021);
- IDH-M: 0,697 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia das matrículas números 36.169 e 36.626, expedida pelo Serviço Registral de Imóveis da Cidade de Monte Negro - RS. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas foram disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

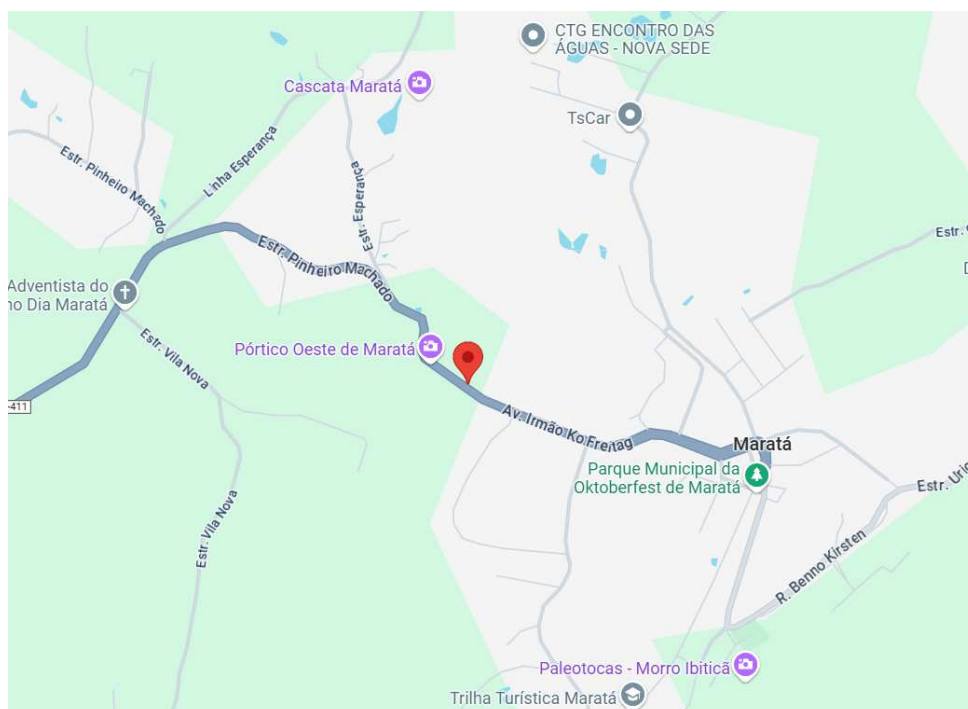
O imóvel sob avaliação está localizado na Avenida Irmãos Ko Freitag, s/n, Zona Urbana, na cidade de Maratá - RS. A via coletora do avaliando é considerada de intensidade alta e recebe pavimentação de asfalto.



DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Detalhe da Localização



Mapa de Localização

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de duas áreas urbanas, ambas com frente para a Avenida Irmãos Ko Freitag. A matrícula de número 36.169 possui uma área de terreno de 7.102,22m², assente ao terreno possuem edificações sem valor comercial. A matrícula de número 36.626 possui uma área de terreno de 4.786,00m².

Conforme Av.1 no ano de 1996 foi edificado um posto de refrigeração em alvenaria de tijolos com a área de 494,00 m² localizado na Avenida Irmãos Ko Freitag, 312, porém, não possui valor comercial pelo seu estado de conservação ser de ruínas

6.2.3 Detalhes do terreno

Formato:	Cota:	Superfície:
Irregular	No nível do logradouro	Seca
Topografia:	Posição/Situação:	Frente (m)*:
Semiplana	Meio de Quadra	N/D

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica em região dotada de boa infraestrutura. Possui fácil acesso as demais regiões da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões de terreno, topografia semiplana, via de acesso e posição de meio de quadra. As edificações não possuem valor comercial.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no

planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	☐	☐	☒
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	☒	☐	☐
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5		☒	☐	☐

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 12

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	☐ 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	☒ 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	☐ Todos no mínimo no grau I.

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☐	☒	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

9 ANEXOS

9.1 VISTORIA



Detalhes Externos

9.2 DOCUMENTAÇÃO

 
Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Montenegro
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 6

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

CNM: 100230.2.0036169-03

 **REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	36.169

MONTENEGRO, 17 de abril de 2003.-

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENOS, com a superfície de 7.102,22 m², contendo um prédio em alvenaria dois prédios em madeira e mais benfeitorias, situado na cidade de Maratá, zona urbana; confrontando-se: frente, a SUDOESTE, com a Avenida Irmãos Ko Freitag, Paulo Sérgio Brocker e Geni Inês Brocker; ao NORTE, em dois segmentos, o primeiro, a contar da Avenida Irmãos Ko Freitag, onde mede 27,00m, com Paulo Sérgio Brocker e Geni Inês Brocker e o segundo de 78,30m, com Laurendo Schneider, os dois segmentos estão interligados por um segmento de 46,90m; ao SUDESTE, onde mede 121,90m, com sucessores de Bernardo Dickel; e, a NORDESTE, com sucessores de Bernardo Dickel e sucessores de Urbano Klein. **PROPRIETÁRIA:** **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS JACOBS LTDA.**, inscrita no CNPJ com código 91.665.364/0001-46, com sede na Rua Bento Gonçalves, nº 2235, Bairro Centro, na cidade de Novo Hamburgo/RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 3-AQ, nº 43.218. Emol.: R\$ 7,20.MA

A Registradora-Substituta: *Andréa Cristiane de Mello*
Andréa Cristiane de Mello

Av.1-36.169 - Montenegro, 17 de abril de 2003. A presente foi aberta em razão de requerimento datado em 19 de março de 2003 assinado por Guilherme Frederico Kroeff Jacobs. Emols: Nihil.MA

A Registradora-Substituta: *Andréa Cristiane de Mello*
Andréa Cristiane de Mello

R.2-36.169 - Montenegro, 03 de dezembro de 2003. **TRANSMITENTE:** **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS JACOBS LTDA.**, inscrita no CNPJ com código 91.665.364/0001-46, com sede na Rua Bento Gonçalves, nº 2235, Bairro Centro, na cidade de Novo Hamburgo/RS **ADQUIRENTE:** **IMOBILIÁRIA GEWEHR LTDA.**, inscrita no CNPJ com código 09.071.625/0001-58, com sede na Rua Fernando Abott, nº 413, Centro, na cidade de Estrela/RS. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 04 de novembro de 2003 pelo Tabelionato A. Kindel, Serviços Notariais desta cidade (Lº 118-A, fl. 119. nº 10.081-099). **VALOR:** R\$ 30.000,00 para Compra e Venda e R\$ 32.000,00 para efeitos fiscais. Emols: R\$ 154,40. Título Protocolado no Lº 1-1, nº 107.337 em 04-11-2003-RVW

O Oficial Designado: *Luiz Américo Alves Aldana*
Luiz Américo Alves Aldana

R.3-36.169 - Montenegro, 30 de setembro de 2004. **TRANSMITENTE:** **IMOBILIÁRIA GEWEHR LTDA.**, inscrita no CNPJ com código 09.071.625/0001-58, com sede na Rua Fernando Abott, nº 413, Centro, na cidade de Estrela/RS. **ADQUIRENTE:** **INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT**

Continua na Próxima Página

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUKRS-WP2DJ-BCGU9-QZ83P>

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

Assinar os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior
Valide aqui
este documento

Página 2 de 6

CNM: 100230.2.0036169-03



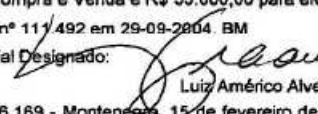
REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PLS. MATRÍCULA
01v 36.169

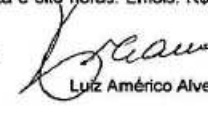
MONTENEGRO, 30 de setembro de 2004.-

LTDA., inscrito no CNPJ com código 04.512.242/0001-15, com sede na BR 386, Km 363, localidade de Concação, no município de Fazenda Vilanova/RS. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 16 de setembro de 2004 pelo Tabelionato A. Kindel, Serviços Notariais desta cidade (Lº 122 A, fl. 142, nº 10.737-115). **VALOR:** R\$ 30.000,00 para Compra e Venda e R\$ 33.000,00 para efeitos fiscais. Emols: R\$ 161,30. Título Protocolado no Lº 1-J, nº 111.492 em 29-09-2004. BM

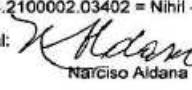
O Oficial Designado:


Luiz Américo Alves Aldana
Av.4-36.169 - Montenegro, 15 de fevereiro de 2006. Conforme Ofício nº 07/2006 expedido em 09 de janeiro de 2006 pela Delegacia da Receita Federal de Santa Cruz do Sul/RS, devidamente assinado pelo Sr. Antonio Facchi - Delegado, foi encaminhada relação de bens e direitos para Arrolamento em nome do sujeito passivo Indústria de Laticínios Nutrilat Ltda., CNPJ nº 04.512.242/0001-15, observando-se que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração dos referidos bens imóveis, deverá ser comunicada àquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de quarenta e oito horas. Emols: R\$ 78,40. Título Protocolado no Lº 1-J, nº 118.127 em 17/01/2006.MA

O Oficial Designado:


Natálcio Aldana
AV.5-36.169 - Montenegro, 29 de novembro de 2021 - Conforme Provimento 89/2019 que estabelece a implantação do SREI, averba-se nesta matrícula a numeração do Código Nacional de Matrícula (CNM), o imóvel objeto da presente passa a possuir a seguinte numeração de CNM: **10023.2.0036169-50**. Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0370.04.2100002.03402 = Nihil - 0370.01.2100001.39262 = Nihil. MB

O Oficial:


Natálcio Aldana
R.6-36.169 - Montenegro, 29 de novembro de 2021. **AUTOR:** GELSON DE OLIVEIRA PRATES, CPF nº 013.346.690-66. **RÉU:** SANTA RITA COMÉRCIO INDÚSTRIA E REPRESENTAÇÕES **LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 04.913.056/0013-21. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão de Penhora expedida em 25/06/2021 em cumprimento ao mandado do Juiz de Direito da 4ª

Continua na Próxima Página



Validar aqui
este documento

Página 3 de 6

CNM: 100230.2.0036169-03



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 29 de novembro de 2021

CNM: 10023.2.0036169-50

Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP (Cumprimento de Sentença - proc. nº 0001732-51.2021.8.26.0011). **VALOR:** R\$37.623,79, incluindo a matrícula nº 36.626.

DEPOSITÁRIO: Santa Rita Comércio, Indústria e Representações Ltda. **JUIZA DE DIREITO:** Exmo. Sr. Dr. Rogério de Camargo Arruda. Ato gratuito (AJG). Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: Selo Digital: 0370.06.1900002.03882 = Nihil - Nihil. Título Protocolado no Lº 1-V, nº 229684, em 03 de novembro de 2021. MB

O Oficial:

Narciso Aldana

R.7-36.169 - Montenegro, 16 de agosto de 2022. **EXEQUENTE:** ESTADO DE SANTA CATARINA. **EXECUTADO:** CBL-COMPANHIA BRASILEIRA DE LACTEOS. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº 310031565131 assinado digitalmente em 08/08/2022 por Mariana Rissi de Bairos - Técnica Judiciária em cumprimento ao mandado do Juiz de Direito da Uni. Reg. de Exec. Fiscais Est. do Oeste Cat. da Comarca de Itá, Santa Catarina (Execução Fiscal - processo nº 0900191-35.2014.8.24-0018/SC). **VALOR:** R\$ 22.141,36, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.626. **DEPOSITÁRIO:** Santa Rita Comércio, Indústria e Representações Ltda. **JUIZ DE DIREITO:** Exmo. Sr. Dr. Rodrigo Climaco Jose. Emol: R\$ 218,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo Digital: 0370.06.2000003.00773 = Nihil - 0370.01.2200003.04260 = Nihil. Título Protocolado no Lº 1-W, nº 236823, em 08 de agosto de 2022. JV

O Oficial:

Narciso Aldana

R.8-36.169 - Montenegro, 26 de outubro de 2022. **EXEQUENTE:** IRENÔ BAGATINI. **EXECUTADO:** SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Despacho/Decisão nos autos da execução a seguir identificada, assinado eletronicamente pela Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Encantado, neste Estado (Processo nº 5001594-98.2022.8.21.0044/RS). **VALOR:** R\$ 106.095,40, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.626. **DEPOSITÁRIO:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. **JUIZ DE DIREITO:** Exma. Sra. Dra. Iana Carboni Oliveira. Ato Gratuito (AJG). Emol: Nihil. Selo Digital: 0370.07.2200004.00971 = Nihil. Título Protocolado no Lº 1-W, nº 238.376, em 30 de setembro de

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior -
Valide aqui
este documento

Página 4 de 6

CNM: 100230.2.0036169-03



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 26 de outubro de 2022
CNM: 10023.2.0036169-50

FLS.	MATRÍCULA
02v	36.169

2022. JV

O Oficial:

Narciso Aldana

R.9-36.169 - Montenegro, 13 de março de 2023. **EXEQUENTE** FERMÍ COMERCIO DE PALETES LTDA. **EXECUTADO** SANTA RITA COMERCIO, INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA, CNPJ sob nº 04.913.056/0013-21. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Registro de Penhora e Termo de Penhora, ambos expedidos em 10 de outubro de 2022, em cumprimento ao despacho nos autos da execução a seguir identificada, assinado digitalmente pela Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Estrela, neste Estado (Processo nº 5001167-29.2021.8.21.0047/RS). **VALOR:** R\$ 39.790,35, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.626. **DEPOSITÁRIO:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. **JUIZ DE DIREITO:** Exma. Sra. Dra. Caren Leticia Castro Pereira. Emol: R\$269,00. Processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Selo Digital: 0370.06.2000003.01909 = R\$32,30 - 0370.01.2300001.00023 = R\$1,60. Título Protocolado no Lº 1-X, nº 241643, em 09 de fevereiro de 2023. JV

O Oficial:

Narciso Aldana

R.10-36.169 - Montenegro, 13 de março de 2023. **EXECUTADO** NETZ EMBALAGENS E EMPILHADERAS LTDA, CNPJ sob nº 11.199.655/0001-57. **EXEQUENTE** SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de penhora expedido e assinado digitalmente por Douglas Wendland - Diretor de Secretaria da 2ª Vara Cível da Comarca de Teutônia, neste Estado e Certidão de cumprimento de mandado - Auto de penhora e avaliação expedido em 05 de março de 2022, assinado digitalmente por Alex Edinger de Souza - Oficial de Justiça da Central de Mandados desta Comarca, em cumprimento ao despacho nos autos da execução a seguir identificada (Processo nº 5000010-49.2016.8.21.0159/RS). **VALOR:** R\$ 109.557,21; incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.626. **DEPOSITÁRIO:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. **JUIZA DE DIREITO:** Exma. Srª. Drª. Patricia Steimar Netto. Emol: R\$403,90. Processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Selo Digital: 0370.07.2200004.01935 = R\$48,30 -

Continua na Próxima Página



Validação da Página Anterior
Valide aqui este documento

Página 5 de 6

CNM: 100230.2.0036169-03



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 13 de março de 2023
CNM: 10023.2.0036169-50

0370.01.2300001.00024 = R\$1,80. Título Protocolado no Lº 1-X, nº 241692, em 13 de fevereiro de 2023. JV

O Oficial:

Narciso Aldana

R.11-36.169 - Montenegro, 13 de março de 2023. **EXEQUENTE: IRMAOS GEHM TRANSPORTES LTDA - ME**, CNPJ sob nº 02.091.293/0001-95. **EXECUTADO: SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA**, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora expedido em 26 de setembro de 2022, em cumprimento ao despacho nos autos da execução a seguir identificada, assinado digitalmente por Mayara Araujo Souza - Técnica Judiciária da 1ª Vara Cível da Comarca de Teutônia, neste Estado (Processo nº 5002903-37.2021.8.21.0159/RS). **VALOR:** R\$ 41.209,03; **incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.626. DEPOSITÁRIO:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. **JUÍZA DE DIREITO:** Exma. Srª. Drª. Patricia Stelmar Netto. Emol: R\$269,00. Processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Selo Digital: 0370.06.2000003.01910 = R\$32,30 - 0370.01.2300001.00025 = R\$1,80. Título Protocolado no Lº 1-X, nº 241701, em 13 de fevereiro de 2023. JV

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.12-36.169 - Montenegro, 08 de maio de 2023 - Relativamente ao registro R.10-36.169, constou como **EXECUTADO: NETZ EMBALAGENS E EMPILHADEIRAS LTDA**, CNPJ sob nº 11.199.655/0001-57. **EXEQUENTE: SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA**, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30; sendo o correto **EXEQUENTE: NETZ EMBALAGENS E EMPILHADEIRAS LTDA**, CNPJ sob nº 11.199.655/0001-57. **EXECUTADO: SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA**, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30. Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0370.04.2300001.01372 = Nihil - 0370.01.2300001.00296 = Nihil. JV

O Oficial:

Narciso Aldana

Continua na Próxima Página



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Montenegro
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 8

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

CNM: 100230.2.0036626-87



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MONTENEGRO, 03 de dezembro de 2003.-

R.S. MATRÍCULA
01 36.626

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENOS, com a superfície de 4.786,00m², de formato irregular, contendo uma casa de madeira e mais benfeitorias acessórias, situada na cidade de MAKATÁ-MS, zona urbana; com as seguintes confrontações: frente, ao SUL, com a Avenida Imãos Ko Freitag, onde mede 32,40m de largura; ao NORTE e a LESTE, com Indústria e Comércio de Laticínios Jacobs Ltda; e, a OESTE, com sucessores de Alberto Klein e outros. **PROPRIETÁRIO:** INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS JACOBS LTDA., inscrita no CNPJ com código 91.665.364/0001-46, com sede na Rua Bento Gonçalves, nº 2235, Bairro Centro, na cidade de Novo Hamburgo/RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 3-BC transcrição nº 55.906. Emol.: R\$ 7,50 - RW

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

R.1-36.626 - Montenegro, 03 de dezembro de 2003. **TRANSMITENTE:** INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS JACOBS LTDA. **ADQUIRENTE:** IMOBILIÁRIA GEWEHR LTDA., inscrita no CNPJ com código 89.071.625/0001-58, com sede na Rua Fernando Abbott, nº 413, Centro, na cidade de Estrela/RS. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 04 de novembro de 2003 pelo Tabelionato A. Kindel, Serviços Notariais desta cidade (Lº 118-A, fl. 120v, nº 10.082-100). **VALOR:** R\$ 20.000,00 para Compra e Venda e R\$ 22.000,00 para efeitos fiscais. Emols: R\$ 123,60. Título Protocolado no Lº 1-1, nº 107.338 em 04-11-2003. RW

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

R.2-36.626 - Montenegro, 30 de setembro de 2004. **TRANSMITENTE:** IMOBILIÁRIA GEWEHR LTDA., inscrita no CNPJ com código 89.071.625/0001-58, com sede na Rua Fernando Abbott, nº 413, Centro, na cidade de Estrela/RS. **ADQUIRENTE:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA., inscrita no CNPJ com código 04.912.242/0001-10, com sede na BR 396, Km 396, localidade de Conceição, no município de Fazenda Vilanova/RS. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 16 de setembro de 2004 pelo Tabelionato A. Kindel, Serviços Notariais desta cidade (Lº 122 A, fl. 142, nº 10.737-115). **VALOR:** R\$ 20.000,00 para Compra e Venda e R\$ 23.000,00 para efeitos fiscais. Emols: R\$ 131,30. Título Protocolado no Lº 1-1, nº 111.492 em 29-09-2004. RM

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVX9M-HK6J-FKXZ-KANSM>

Continua na Próxima Página - - - - -



Validar este documento

Página 2 de 6

CNM: 100230.2.0036626-87



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MONTENEGRO, 15 de fevereiro de 2006.-

Av. 3-36.626 - Montenegro, 15 de fevereiro de 2006. Conforme Ofício nº 07/2006 expedido em 09 de janeiro de 2006 pela Delegacia da Receita Federal de Santa Cruz do Sul/RS, devidamente assinado pelo Sr. Antonio Facchi - Delegado, foi encaminhada relação de bens e direitos para Arrolamento em nome do sujeito passivo Indústria de Laticínios Nutrilat Ltda.. CNPJ nº 04.512.242/0001-15, observando-se que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração dos referidos bens imóveis, deverá ser comunicada àquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de quarenta e oito horas. Emols: R\$ 63,40. Título Protocolado no Lº 1-J, nº 118.127 em 17/01/2006, MA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana
Luiz Américo Alves Aldana

AV.4-36.626 - Montenegro, 29 de novembro de 2021 - Conforme Provimento 89/2019 que estabelece a implantação do SREI, averba-se nesta matrícula a numeração do Código Nacional de Matrícula (CNM), o imóvel objeto da presente passa a possuir a seguinte numeração de CNM: **10023.2.0036626-37**. Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0370.04.2100002.03403 = Nihil - 0370.01.2100001.39263 = Nihil. MB

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

R.5-36.626 - Montenegro, 29 de novembro de 2021. **AUTOR: GELSON DE OLIVEIRA PRATES**, CPF nº 013.346.690-66. **RÉU: SANTA RITA COMÉRCIO INDÚSTRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 04.913.056/0013-21. **TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Certidão de Penhora expedida em 25/06/2021 em cumprimento ao mandado do Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP (Cumprimento de Sentença - proc. nº 0001732-51.2021.8.26.0011). VALOR: R\$37.623,79, incluindo a matrícula nº 36.169. DEPOSITÁRIO: Santa Rita Comércio, Indústria e Representações Ltda. JUIZA DE DIREITO: Exmo. Sr. Dr. Rogério de Camargo Arruda, Ato gratuito (AJG). Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: Selo Digital: 0370.06.1900002.03883 = Nihil - Nihil. Título Protocolado no Lº 1-V, nº 229684, em 03 de novembro de 2021. MB**

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

Página 3 de 6

CNM: 100230.2.0036626-87



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 16 de agosto de 2022

CNM: 100230.2.0036626-87

R.6-36.626 - Montenegro, 16 de agosto de 2022. **EXEQUENTE:** ESTADO DE SANTA CATARINA.

EXECUTADO: CBL-COMPANHIA BRASILEIRA DE LACTEOS. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO**

TÍTULO: Ofício nº 310031565131 assinado digitalmente em 08/08/2022 por Mariana Rissi de

Bairros - Técnica Judiciária em cumprimento ao mandado do Juiz de Direito da Uni. Reg. de Exec.

Fiscais Est. do Oeste Cat. da Comarca de Itá, Santa Catarina (Execução Fiscal - processo nº

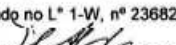
0000101-25.2011.9.24-0019/SC). **VALOR:** R\$ 22.111,36, incluindo o imóvel objeto da matrícula

nº 36.169. **DEPOSITÁRIO:** Santa Rita Comércio, Indústria e Representações Ltda. **JUIZ DE**

DIREITO: Exmo. Sr. Dr. Rodrigo Clinaco Jose. Emol: R\$ 218,70. Processamento eletrônico de

dados: R\$ 6,00. Selo Digital: 0370.06.2000003.00774 = Nihil 0370.01.2200003.04264 = Nihil. Título

Protocolado no Lº 1-W, nº 236823, em 08 de agosto de 2022. JV

O Oficial:  Narciso Aldana

R.7-36.626 - Montenegro, 26 de outubro de 2022. **EXEQUENTE:** IRENO BAGATINI. **EXECUTADO:**

SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA**

DO TÍTULO: Despacho/Decisão nos autos da execução a seguir identificada, assinado

eletronicamente pela Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Encantado, neste Estado

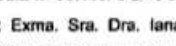
(Processo nº 5001594-98.2022.8.21.0044/RS). **VALOR:** R\$ 106.095,40, incluindo o imóvel objeto

da matrícula nº 36.169. **DEPOSITÁRIO:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. **JUIZ DE**

DIREITO: Exma. Sra. Dra. Iana Carboni Oliveira. Ato Gratuito (AJG). Emol: Nihil. Selo Digital:

0370.07.2200004.00972 = Nihil. Título Protocolado no Lº 1-W, nº 238.376, em 30 de setembro de

2022. JV

O Oficial:  Narciso Aldana

R.8-36.626 - Montenegro, 13 de março de 2023. **EXEQUENTE:** FERMI COMERCIO DE PALETES

LTDA. **EXECUTADO:** SANTA RITA COMERCIO, INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA. CNPJ

sob nº 04.913.056/0013-21. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Registro de

Penhora e Termo de Penhora, ambos expedidos em 10 de outubro de 2022, em cumprimento ao

despacho nos autos da execução a seguir identificada, assinado digitalmente pela Juíza de Direito

Continua na Próxima Página



Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVX9M-HKK6-JFKXZ-KANSM>

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVX9M-HKK6-JFKXZ-KANSM>

Página 4 de 6

CNM: 100230.2.0036626-87



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 13 de março de 2023

CNM: 10023.2.0036626-37

da 2ª Vara Cível da Comarca de Estrela, neste Estado (Processo nº 5001167-29.2021.8.21.0047/RS). **VALOR:** R\$ 39.790,35, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.169. **DEPOSITÁRIO:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. **JUIZ DE DIREITO:** Exma. Sra. Dra. Caren Leticia Castro Pereira. Emol: R\$269,00. Processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Selo Digital: 0370.06.2000003.01906 = R\$32,30 - 0370.01.2200006.09999 = R\$1,80. Título Protocolado no Lº 1-X, nº 241643, em 09 de fevereiro de 2023. JV

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

R.9-36.626 - Montenegro, 13 de março de 2023. **EXECUTADO:** NETZ EMBALAGENS E EMPILHADERAS LTDA, CNPJ sob nº 11.199.656/0001-57. **EXEQUENTE:** SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de penhora expedido e assinado digitalmente por Douglas Wendland - Diretor da Secretaria de 2ª Vara Cível da Comarca de Teutônia, neste Estado e Certidão de cumprimento de mandado - Auto de penhora e avaliação expedido em 05 de março de 2022, assinado digitalmente por Alex Edinger de Souza - Oficial de Justiça da Central de Mandados desta Comarca, em cumprimento ao despacho nos autos da execução a seguir identificada (Processo nº 5000010-49.2016.8.21.0159/RS). **VALOR:** R\$ 109.557,21; incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.169. **DEPOSITÁRIO:** INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. **JUIZ DE DIREITO:** Exma. Sr. Dr. Patricia Steimar Netto. Emol: R\$403,90. Processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Selo Digital: 0370.07.2200004.01932 = R\$48,30 - 0370.01.2200006.10000 = R\$1,80. Título Protocolado no Lº 1-X, nº 241692, em 13 de fevereiro de 2023. JV

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

R.10-36.626 - Montenegro, 13 de março de 2023. **EXEQUENTE:** IRMAOS GEHM TRANSPORTES LTDA - ME, CNPJ sob nº 02.081.283/0001-95. **EXECUTADO:** SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora expedido em 26 de setembro de 2022, em cumprimento

Continua na Próxima Página



Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVX9M-HKK6J-FKXXZ-KANSM>

Página 5 de 6

CNM: 100230.2.0036626-87



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 13 de março de 2023
CNM: 10023.2.0036626-37

ao despacho nos autos da execução a seguir identificada, assinado digitalmente por Mayara Araujo Souza - Técnica Judiciária da 1ª Vara Cível da Comarca de Teutônia, neste Estado (Processo nº 5002903-37.2021.8.21.0159/RS). **VALOR: R\$ 41.209,03; incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.169 DEPOSITÁRIO: INDÚSTRIA DE LACTICÍNIOS NUTRILAT LTDA. JUÍZA DE DIREITO: Exma. Srª. Drª. Patrícia Stelmar Netto. Emol: R\$269,00. Processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Selo Digital: 0370.06.2000003.01907 = R\$32,30 - 0370.01.2300001.00001 = R\$1,80. Título Protocolado no Lº 1-X, nº 241701, em 13 de fevereiro de 2023. JV**

O Oficial:
Narciso Aldana

AV.11-36.626 - Montenegro, 08 de maio de 2023 - Relativamente ao registro R-9-36.626, constou como EXECUTADO: NETZ EMBALAGENS E EMPILHADEIRAS LTDA, CNPJ sob nº 11.199.655/0001-57. EXEQUENTE: SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30; sendo o correto **EXEQUENTE: NETZ EMBALAGENS E EMPILHADEIRAS LTDA**. CNPJ sob nº 11.199.655/0001-57. EXECUTADO: SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA, CNPJ sob nº 04.913.056/0004-30. Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0370.04.2300001.01373 = Nihil - 0370.01.2300001.06297 = Nihil. JV

O Oficial:
Narciso Aldana

R.12-36.626 - Montenegro, 27 de dezembro de 2024. **EXEQUENTE ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**, CNPJ sob nº 15.412.257/0001-28. **EXECUTADO: INDUSTRIA DE LACTICÍNIOS BG LTDA**, CNPJ sob nº 04.512.242/0001-15. **TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Certidão de Penhora expedido em 22 de novembro de 2024, em cumprimento ao despacho nos autos da execução a seguir identificada, assinado eletronicamente por Mirian Kotsi - Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Campo Grande, Mato Grosso do Sul (Execução Fiscal nº 0900679-06.2016.8.12.0001). VALOR: R\$ 55.895,07; incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 36.169 DEPOSITÁRIO: INDUSTRIA DE LACTICÍNIOS BG LTDA. JUÍZA DE DIREITO: Exma. Srª. Drª. Joseliza Alessandra Vanzela Turine. Emol: R\$305,90. Processamento eletrônico de dados:**

Continua na Próxima Página



Página 6 de 6

Validação da Página Anterior
Valide aqui
este documento

CNM: 100230.2.0036626-87



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 27 de dezembro de 2024

CNM: 100230.2.0036626-87

R\$5,60. Selo Digital: 0370.06.2400006.00401 = Nihil - 0370.01.2400005.08046 = Nihil - TITULO

Protocolado no L* 1-Z, nº 257730, em 28 de novembro de 2024, JV

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

FLS.

03v

MATRÍCULA

36.626

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVX9M-HK6J-FKXZ-KANSM>

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Montenegro-RS, 10 de fevereiro de 2025.

Total: R\$76,49

Assessoria Jurídica Digital (Prestadora CNPJ 127.20223/1)

CNPJ: 0544.811/0151-04-2500002/00100 - R\$5,20

Imposto sobre Serviços (ISS) - R\$5,20

Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) - R\$4,20

Imposto sobre Transmissão de Bens (ITBI) - R\$6,00

Imposto sobre Transmissão de Bens (ITBI) - R\$2,00



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
100230 53 2025 00004766 63

NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto
ANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituto
JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada
TIAGO ENDRES - Escrevente Autorizada

Rua Dr. Hugo Wolgemuth, nº 120, Bairro Rui Barbosa, Montenegro - RS - Cep 92.510-250 - Fone: (51) 3632-6446

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Maio de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$/m²)
1	Estrada Geral Linha Esperança	Maratá	1050,00	R\$ 120.000,00	R\$ 114,29
2	Centro	Maratá	442,00	R\$ 70.000,00	R\$ 158,37
3	Centro	Maratá	360,00	R\$ 95.000,00	R\$ 263,89
4	Centro	Maratá	360,00	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33
5	Rheinböllen Strasse	Maratá	467,05	R\$ 44.100,00	R\$ 94,42
6	São Pedro	Maratá	520,00	R\$ 70.000,00	R\$ 134,62
7	Zona Urbana	Maratá	462,00	R\$ 48.000,00	R\$ 103,90
8	Centro	Maratá	360,00	R\$ 55.000,00	R\$ 152,78
9	Centro	Maratá	360,00	R\$ 64.000,00	R\$ 177,78

Ele.	Posição	Topografia	Contato
1	Meio de Quadra	Declive	Paulo Cirilo da Silva - (51) 99545-9854
2	Meio de Quadra	Semiplano	Paulo Cirilo da Silva - (51) 99545-9854
3	Esquina	Plano	Nestor Tenn-Pass - (51) 99985-3928
4	Esquina	Plano	Nestor Tenn-Pass - (51) 99985-3928
5	Meio de Quadra	Aclive	Nestor Tenn-Pass - (51) 99985-3928
6	Meio de Quadra	Declive	Fluence Imóveis - (54) 98116-4006
7	Meio de Quadra	Aclive	Vogt Imóveis - (51) 98015-6008
8	Meio de Quadra	Semiplano	Maico Schmitt - (51) 99610-559
9	Esquina	Semiplano	Mello - (51) 996-914 057

El e.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-marata-esperanca-1050m2-RS120000/id-20464327/
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-marata-centro-442m2-RS70000/id-5511720/
3	https://www.nestorcorretor.com.br/165/imoveis/venda-terreno-centro-marata-rs
4	https://www.nestorcorretor.com.br/149/imoveis/venda-terreno-centro-marata-rs
5	https://www.nestorcorretor.com.br/49/imoveis/venda-area-centro-marata-rs
6	https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/terreno-a-venda-sao-pedro-do-marata-marata-rs-1402154907?lis=listing_1100
7	https://www.vogtimoveis.com.br/imovel/terreno-marata-462-m/TE0096-VOGT
8	https://www.maicoschmittcorretor.com.br/imovel/1673394/terreno-residencial-venda-marata-rs-centro
9	https://www.jcmelloimoveis.com.br/imoveis/terrenos-em-marata/

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atratividade
1	114,29	1.050,00	Média
2	158,37	442,00	Média
3	263,89	360,00	Alta
4	333,33	360,00	Alta
5	94,42	467,00	Baixa
6	134,62	520,00	Média
7	103,90	462,00	Baixa
8	152,78	360,00	Alta
9	177,78	360,00	Alta

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área Terreno (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desafabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração, Via de Localização, Topografia e Formato. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4, com conceitos dentro dos intervalos. Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado;

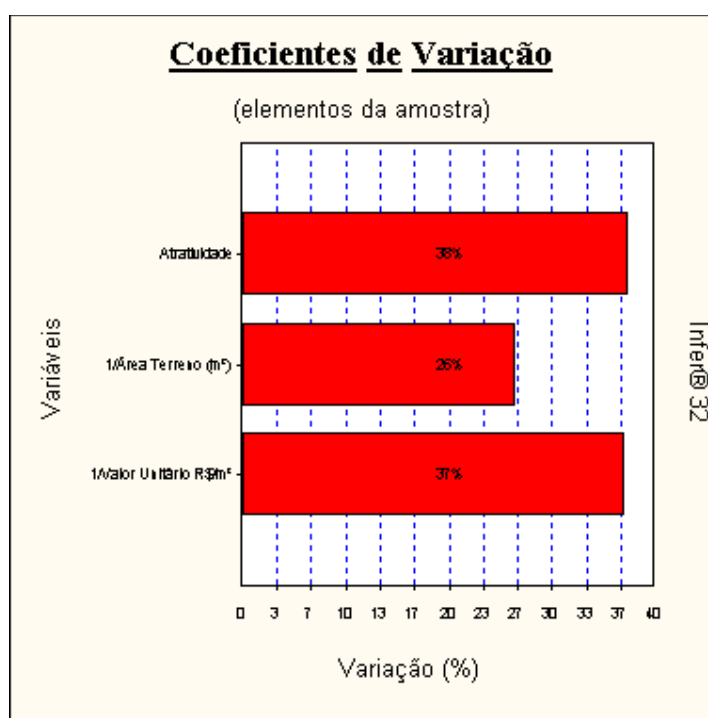
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : $1,2863 \times 10^{-3}$

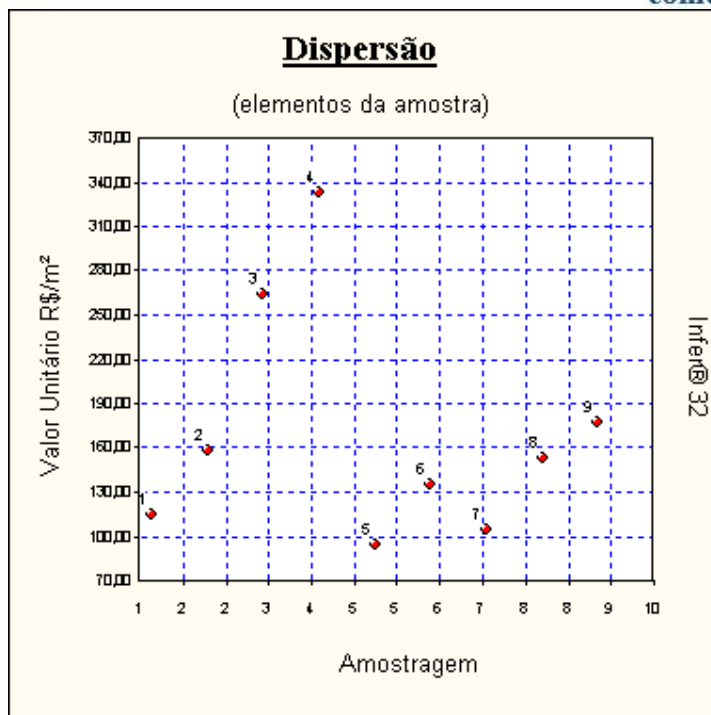
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	$6,8519 \times 10^{-3}$	$2,5423 \times 10^{-3}$	37,10%
1/Área Terreno (m²)	$2,2838 \times 10^{-3}$	$6,0351 \times 10^{-4}$	26,43%
Atratividade	2,22	0,8333	37,50%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

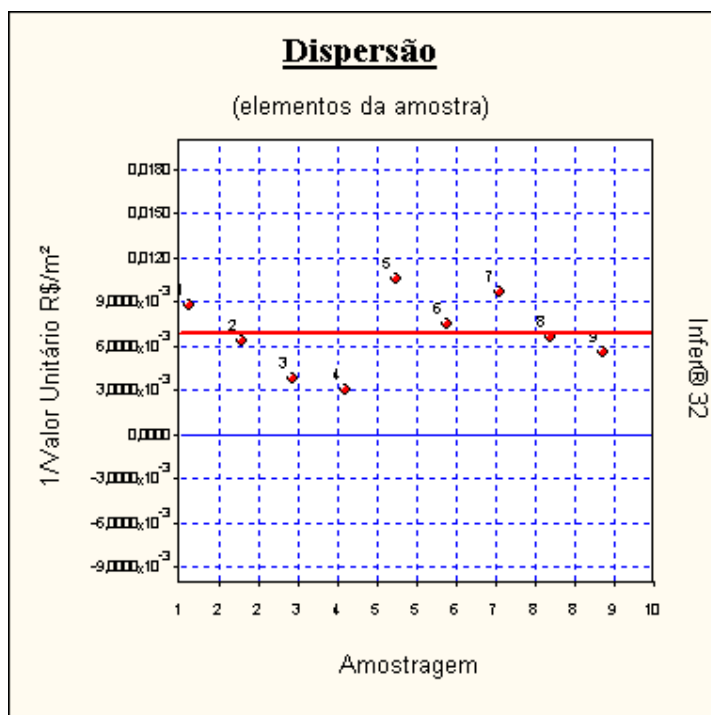


Tabela de valores estimados e observados

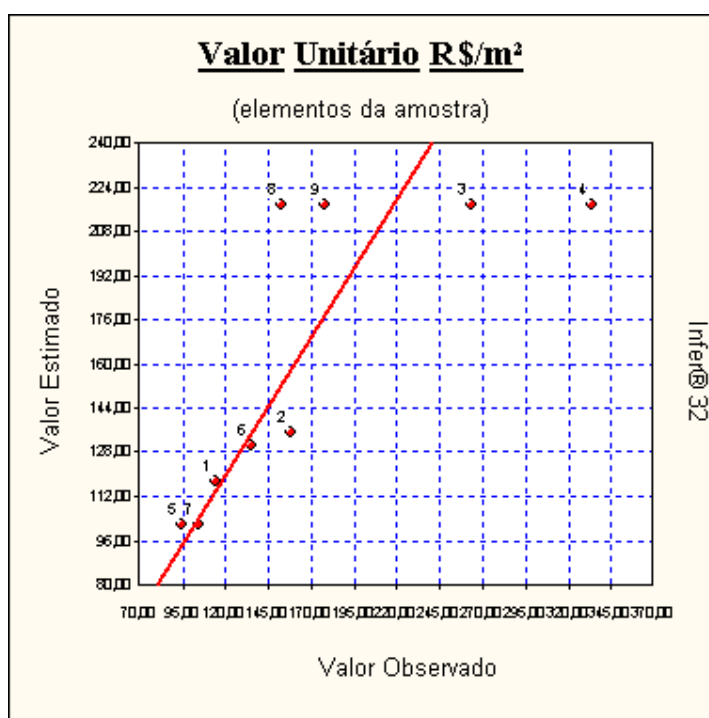
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	114,29	117,36	3,07	2,6868 %
2	158,37	135,29	-23,08	-14,5753 %
3	263,89	217,30	-46,59	-17,6547 %
4	333,33	217,30	-116,03	-34,8090 %
5	94,42	101,61	7,19	7,6130 %
6	134,62	130,14	-4,48	-3,3296 %
7	103,90	101,81	-2,09	-2,0069 %
8	152,78	217,30	64,52	42,2314 %
9	177,78	217,30	39,52	22,2303 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1,4033 \times 10^{-2} - 0,8618 / [\text{Área Terreno (m}^2)] - 2,3457 \times 10^{-3} \times [\text{Atratividade}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1 / (1,4033 \times 10^{-2} - 0,8618 / [\text{Área Terreno (m}^2)] - 2,3457 \times 10^{-3} \times [\text{Atratividade}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = -0,8618	0,9067	-2,1673	0,4436
Atratividade	b2 = -2,3456x10 ⁻³	6,5667x10 ⁻⁴	-3,2911x10 ⁻³	-1,4002x10 ⁻³

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8989
 Valor t calculado : 5,025
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8080
 Coeficiente r² ajustado : 0,7440

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	0,0616	4,7425x10 ⁻⁴	1,3308x10 ⁻⁴	0,1220
Área Terreno (m²)	0,0205	1,3308x10 ⁻⁴	4,9858x10 ⁻⁵	0,0479
Atratividade	20,0000	0,1220	0,0479	50,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$4,1777 \times 10^{-5}$	2	$2,0888 \times 10^{-5}$	12,62
Residual	$9,9284 \times 10^{-6}$	6	$1,6547 \times 10^{-6}$	
Total	$5,1706 \times 10^{-5}$	8	$6,4633 \times 10^{-6}$	

F Calculado : 12,62

F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,7%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,6322	-0,8827
Área Terreno (m²)	-0,6322	1,0000	0,5561
Atratividade	-0,8827	0,5561	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	∞	-1,999	-4,600
Área Terreno (m²)	-1,999	∞	1,639
Atratividade	-4,600	1,639	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,1342

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m²)	b1	-1,144	30%	Sim
Atratividade	b2	-4,298	0,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5534$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m ²)	b1	-0,950	19%
Atratividade	b2	-3,572	0,6%

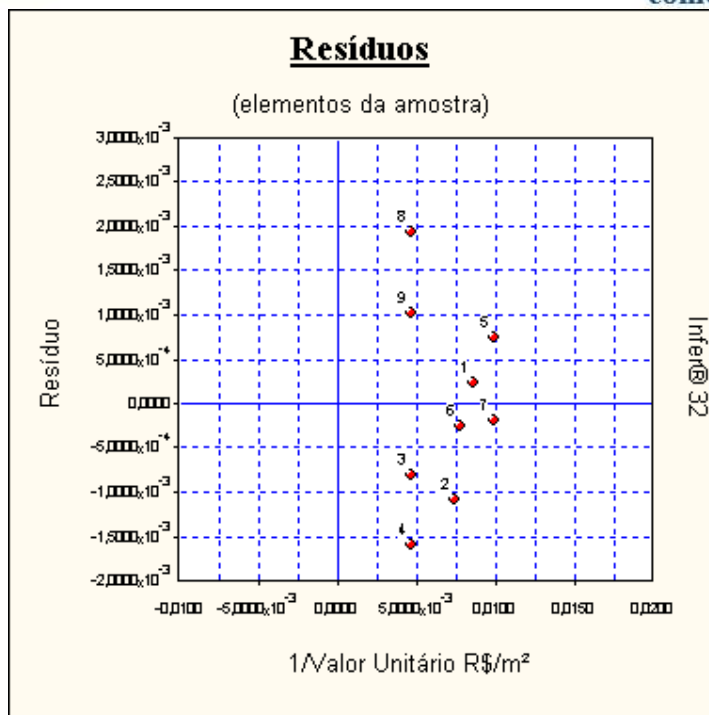
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	8,7496x10 ⁻³	8,5207x10 ⁻³	2,2893x10 ⁻⁴	0,1779	0,5280
2	6,3143x10 ⁻³	7,3916x10 ⁻³	-1,0773x10 ⁻³	-0,8375	-0,8939
3	3,7894x10 ⁻³	4,6019x10 ⁻³	-8,1245x10 ⁻⁴	-0,6315	-0,7226
4	3,0000x10 ⁻³	4,6019x10 ⁻³	-1,6018x10 ⁻³	-1,2452	-1,4248
5	0,0105	9,8417x10 ⁻³	7,4925x10 ⁻⁴	0,5824	0,7788
6	7,4283x10 ⁻³	7,6841x10 ⁻³	-2,5584x10 ⁻⁴	-0,1988	-0,2165
7	9,6246x10 ⁻³	9,8217x10 ⁻³	-1,9711x10 ⁻⁴	-0,1532	-0,2064
8	6,5453x10 ⁻³	4,6019x10 ⁻³	1,9434x10 ⁻³	1,5108	1,7287
9	5,6249x10 ⁻³	4,6019x10 ⁻³	1,0230x10 ⁻³	0,7952	0,9099

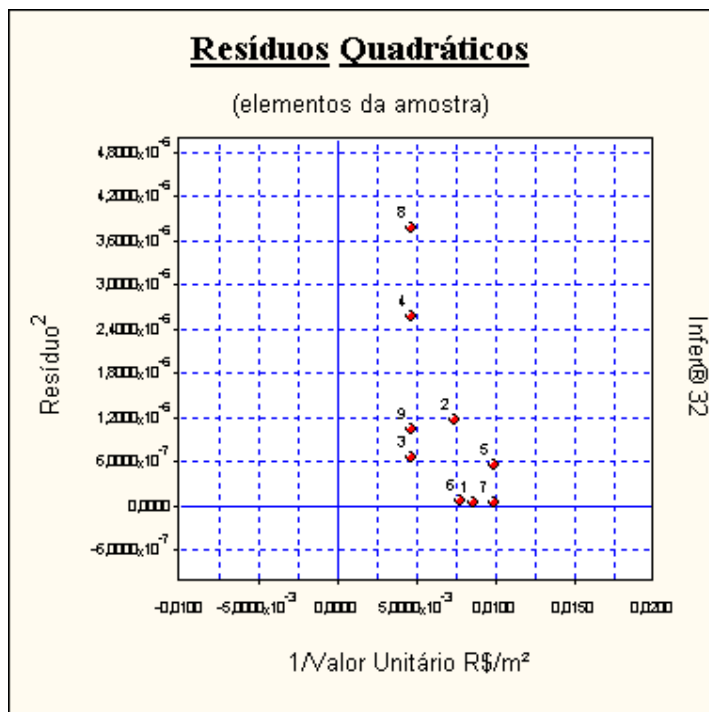
Nº Am.	Quadrático
1	5,2412x10 ⁻⁸
2	1,1607x10 ⁻⁶
3	6,6007x10 ⁻⁷
4	2,5660x10 ⁻⁶
5	5,6137x10 ⁻⁷
6	6,5458x10 ⁻⁸
7	3,8853x10 ⁻⁸
8	3,7769x10 ⁻⁶
9	1,0465x10 ⁻⁶

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
Graus de liberdade : 8
Valor médio : $9,1761 \times 10^{-22}$
Variância : $1,1031 \times 10^{-6}$
Desvio padrão : $1,0503 \times 10^{-3}$
Desvio médio : $8,7659 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) : $1,6547 \times 10^{-6}$
Desvio padrão (não tend.) : $1,2863 \times 10^{-3}$
Valor mínimo : $-1,6018 \times 10^{-3}$
Valor máximo : $1,9434 \times 10^{-3}$
Amplitude : $3,5453 \times 10^{-3}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $8,8633 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $9,1761 \times 10^{-22}$
Momento central de 2ª ordem : $1,1031 \times 10^{-6}$
Momento central de 3ª ordem : $3,2466 \times 10^{-10}$
Momento central de 4ª ordem : $3,6074 \times 10^{-11}$

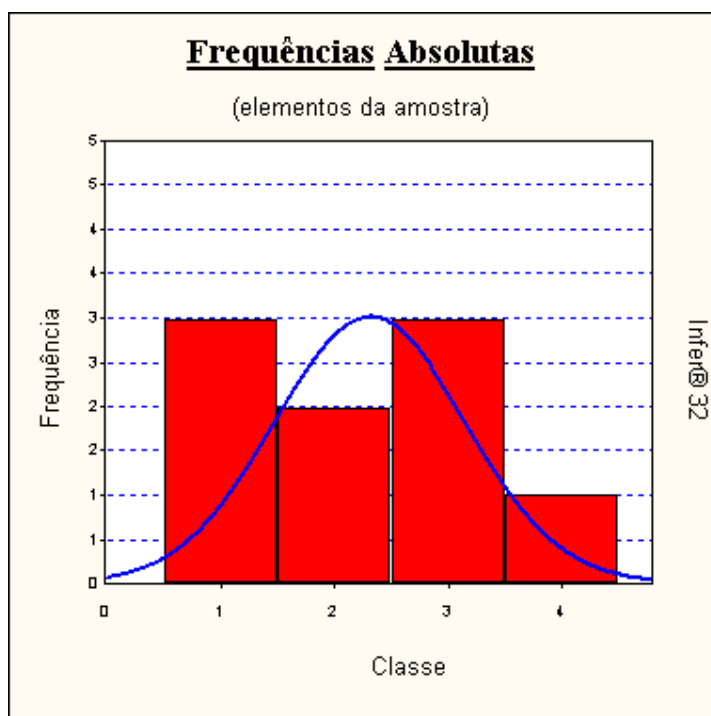
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,2802	0	0
Curtose	26,6427	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

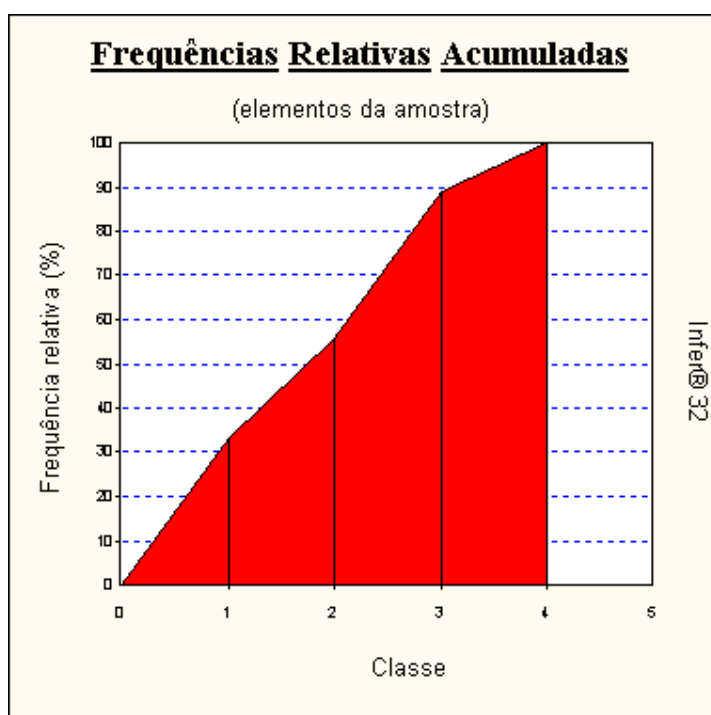
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,6018 \times 10^{-3}$	$-7,1554 \times 10^{-4}$	3	33,33	$-1,1638 \times 10^{-3}$
2	$-7,1554 \times 10^{-4}$	$1,7078 \times 10^{-4}$	2	22,22	$-2,2648 \times 10^{-4}$
3	$1,7078 \times 10^{-4}$	$1,0571 \times 10^{-3}$	3	33,33	$6,6706 \times 10^{-4}$
4	$1,0571 \times 10^{-3}$	$1,9434 \times 10^{-3}$	1	11,11	$1,9434 \times 10^{-3}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

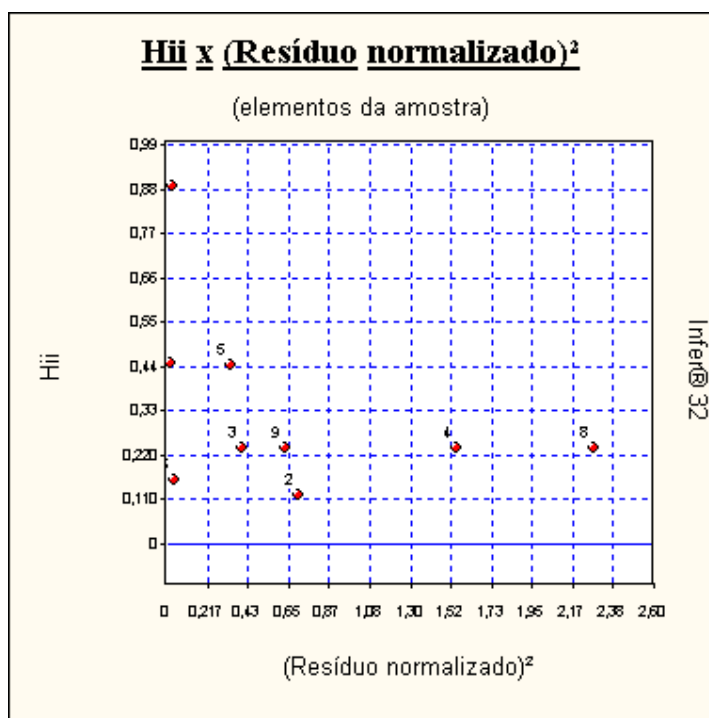
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,7254	0,8864	Sim
2	0,0371	0,1223	Sim
3	0,0538	0,2362	Sim
4	0,2093	0,2362	Sim
5	0,1593	0,4407	Sim
6	$2,9021 \times 10^{-3}$	0,1565	Sim
7	0,0115	0,4490	Sim
8	0,3080	0,2362	Sim
9	0,0853	0,2362	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-1,6018x10 ⁻³	0,1065	0,1111	0,1065	4,5951x10 ⁻³
2	-1,0773x10 ⁻³	0,2011	0,2222	0,0900	0,0210
3	-8,1245x10 ⁻⁴	0,2638	0,3333	0,0416	0,0695
6	-2,5584x10 ⁻⁴	0,421	0,4444	0,0878	0,0232
7	-1,9711x10 ⁻⁴	0,439	0,5556	5,3369x10 ⁻³	0,1164
1	2,2893x10 ⁻⁴	0,571	0,6667	0,0150	0,0960
5	7,4925x10 ⁻⁴	0,720	0,7778	0,0532	0,0579
9	1,0230x10 ⁻³	0,787	0,8889	8,9960x10 ⁻³	0,1021
8	1,9434x10 ⁻³	0,935	1,0000	0,0456	0,0654

Maior diferença obtida: 0,1164

Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

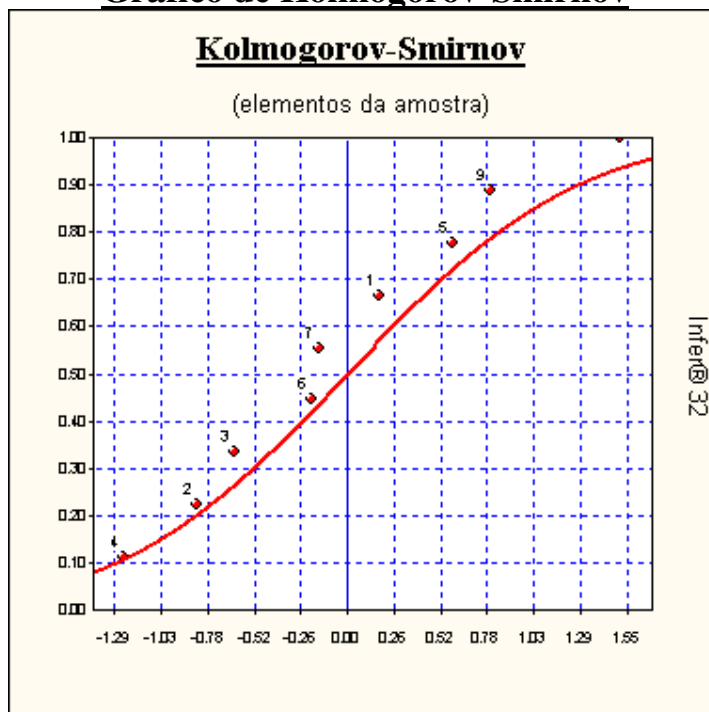
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
 Número de elementos negativos . : 5
 Número de sequências : 5
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,0402

Limite superior . : -0,6827

Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

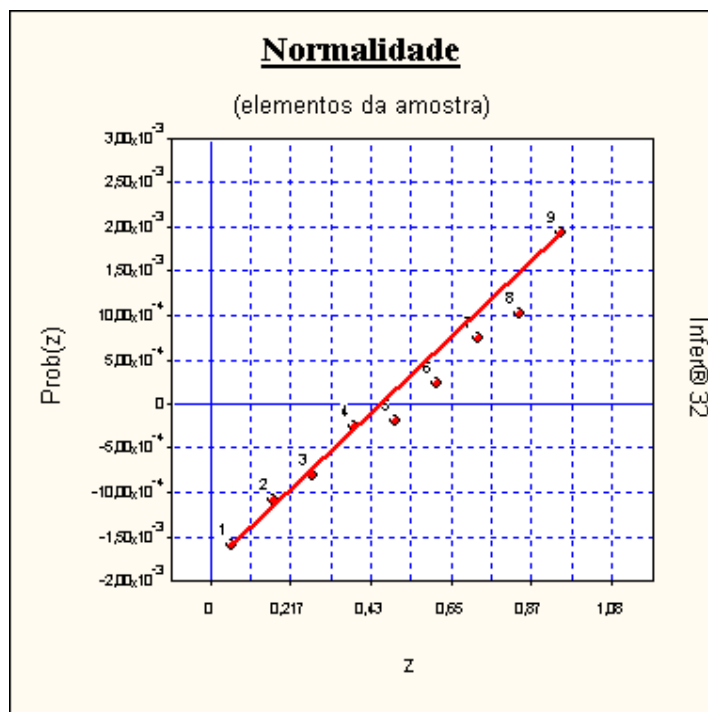
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333

Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4474
(nível de significância de 5.0%)

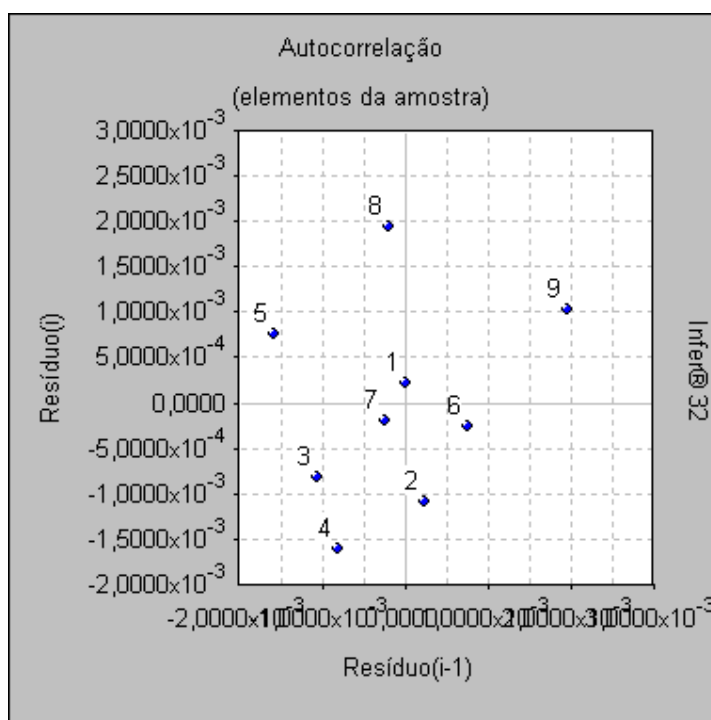
Autocorrelação positiva ($DW < DL$) : $DL = 0,95$
Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 3,05$

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)
 $DU = 1,54 \quad 4-DU = 2,46$

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

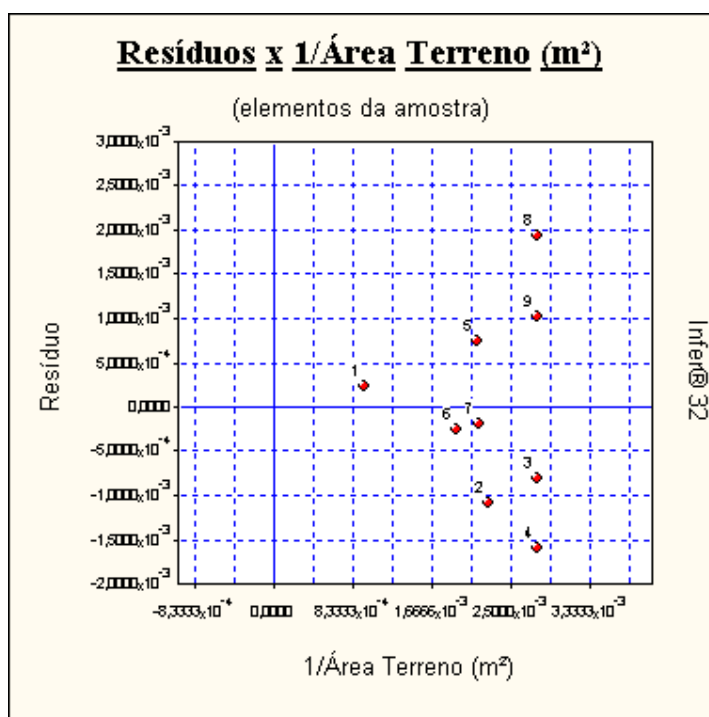
Gráfico de Autocorrelação



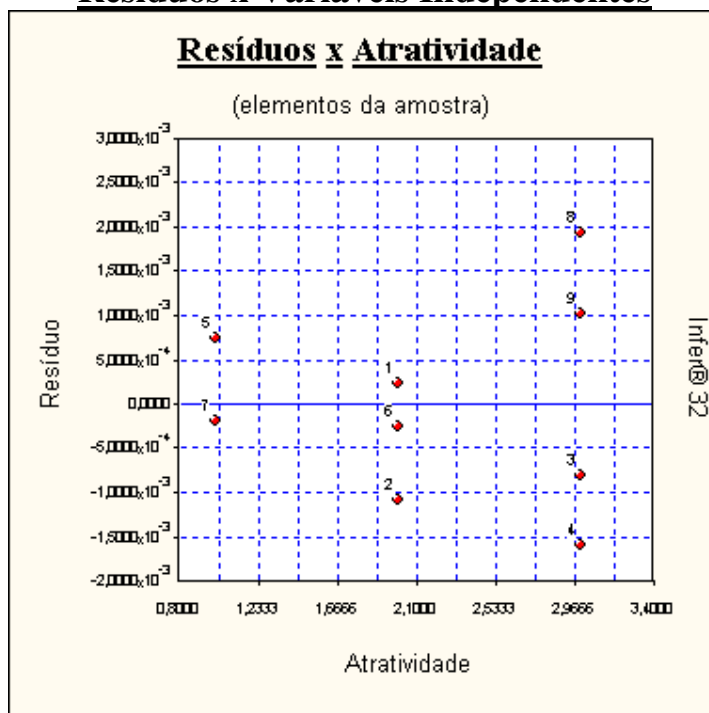
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Formação dos Valores – Matrícula nº 36.169

Variáveis independentes:

- Área Terreno (m²) = 7.102,22
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano = R\$/m² 108,46

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 1/(1,4033 \times 10^{-2} - 0,8618/[Área\ Terreno\ (m^2)] - 2,3457 \times 10^{-3} \times [Atratividade])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 83,50

Máximo: R\$/m² 154,71

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 7102,2199 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 770.291,26

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 592.999,91

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 1.098.805,02

Formação dos Valores – Matrícula nº 36.626

Variáveis independentes:

- Área Terreno (m²) = 4.786,00
- Atratividade = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano = R\$/m² 75,41

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1/(7,0666 \times 10^{-3} - 1,6308 / [\text{Área Terreno (m}^2)]) + 6,5357 \times 10^{-3} / [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 64,71
Máximo: R\$/m² 90,34

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 4786 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 360.894,88
Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 309.693,96
Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 432.379,03

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Terreno (m²)	64,55	90,66	26,12	33,65 %
Atratividade	69,64	82,22	12,58	16,56 %
E(Valor Unitário R\$/m²)	62,31	95,47	33,16	42,03 %
Valor estimado	64,71	90,34	25,63	33,07 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.