
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:

Imóvel Comercial.

Localização:

Rodovia BR-392, s/n, Centro – São Pedro do Butiá - 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
7 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO.....	10
8.1 MÉTODO EVOLUTIVO	10
7.1.1 VALOR DO TERRENO (VT).....	10
7.1.1.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO.....	10
7.1.1.2 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
7.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
7.1.3 CUSTO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (CC)	12
7.1.3.1 CUSTO UNITÁRIO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	13
7.1.3.2 DEPRECIAÇÃO FÍSICA.....	14
7.1.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC)	14
7.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	14
7.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	15
7.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	16
7.4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	16
7.4.1.1 GRAU ATINGIDO.....	17
7.4.2 GRAU DE PRECISÃO.....	17
7.4.3 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.....	17
7.4.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	17
7.4.3.1.1 GRAU ATINGIDO.....	18
7.4.4 MÉTODO EVOLUTIVO	18
7.4.4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	18
7.4.4.1.1 GRAU ATINGIDO.....	19
8 ANEXOS.....	20
8.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	20
8.2 DOCUMENTAÇÃO	22
8.3 DADOS DE MERCADO	43
8.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	44
9 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:	60

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
a) Valor do Tereno	R\$ 560.000,00 (Quinhentos e Sessenta Mil Reais)
b) Valor das Edificações	R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)
c) Valor de Mercado	R\$ 780.000,00 (Setecentos e Oitenta 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, 19 de Maio de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 07 de Maio de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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: 107,394 km² (2024);
- População Estimada: 3.139 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 28,54 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 54.801,17 (2021);
- IDH-M: 0,763 (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 da matrícula número 8923, expedida pelo Registro de Imóveis Cerro Largo - RS. Cópia do referido documento encontra-se anexo 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 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.

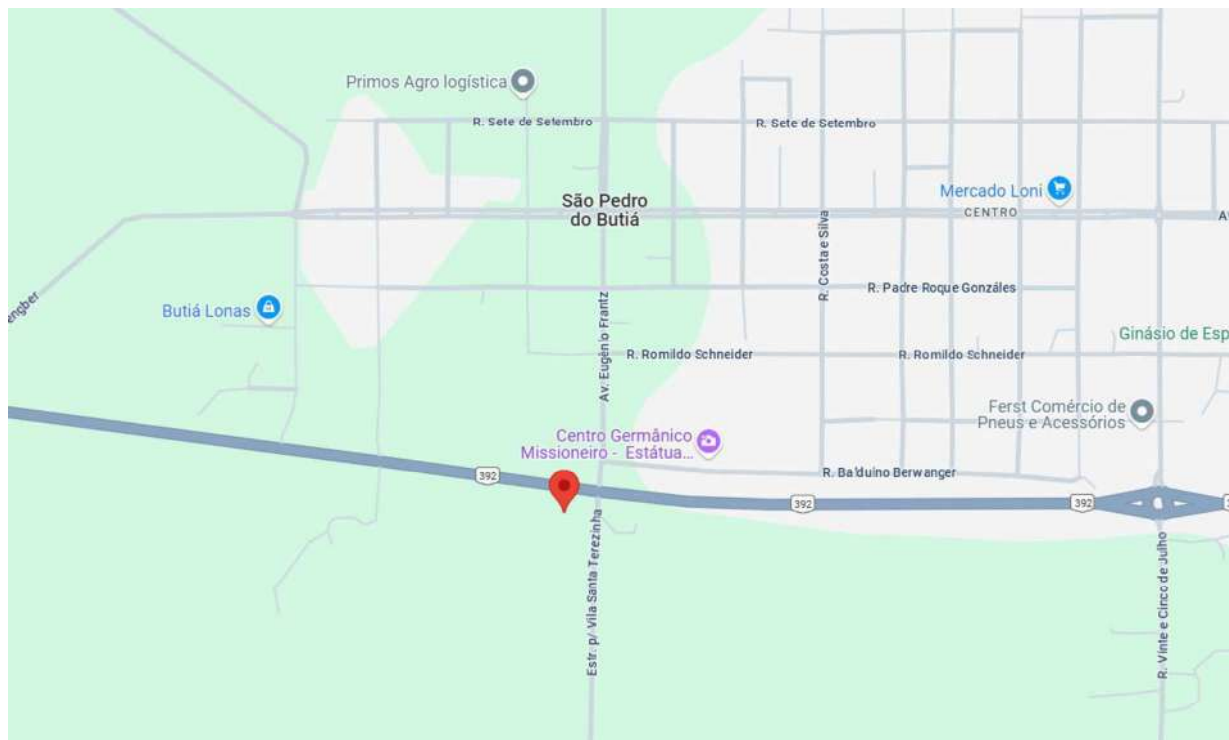
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

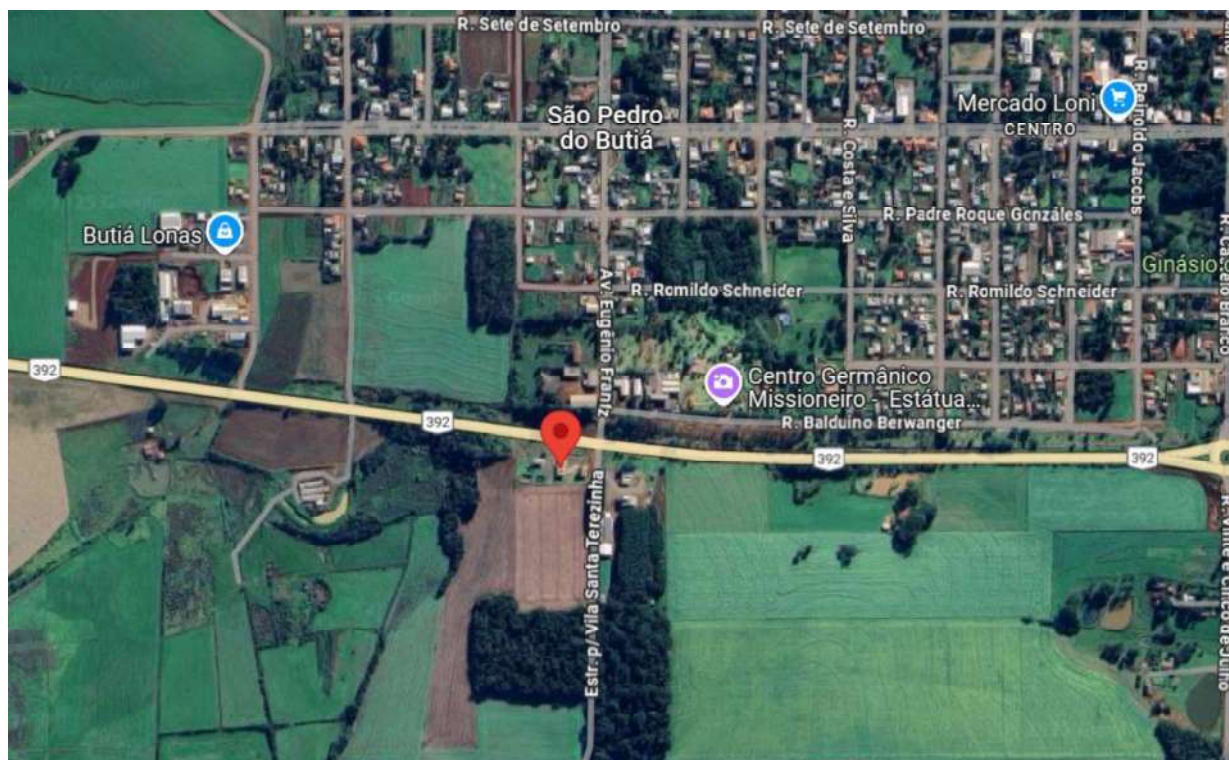
O imóvel sob avaliação está localizado Rodovia BR-392, s/n, no centro da cidade de São Pedro do Butiá - RS. A via coletora do avaliando é considerada de intensidade moderada e recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Mapa de Localização



Vista Aérea do Imóvel

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel sob avaliação trata-se de um terreno urbano e edificações utilizadas para fins comerciais, composto por um galpão simples. Possui uma área de terreno de 6.20,700m² e uma área construída aproximada de 270,00m². Cabe salientar que assente ao terreno, o imóvel possuem edificações pertencentes e executadas pelo locatário, que não fazem parte da avaliação.

6.2.3 Detalhes do terreno

Formato:	Cota:	Superfície:
Irregular	No nível do logradouro	Seca
Topografia:	Posição/Situação:	Frente (m)*:
Semiplana	Esquina	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 esquina. Quanto as edificações, benfeitorias possuem padrão construtivo normal, seu estado de conservação seguindo os critérios de *Ross Heidecke* é classificado como regular, com idade aparente de 10 anos.

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.

7 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação definida pela NBR 14.653, com objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel (VM). A metodologia contém o valor do terreno (VT), estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou pelo Método Involutivo, o custo das construções e benfeitorias (CC), calculado através do Método da Quantificação de Custos ou através do Método Comparativo de Direto de Custo, e o fator de comercialização (FC), que varia conforme o comportamento do mercado.

$$VM = (VT + CC) \times FC$$

7.1.1 Valor do terreno (VT)

7.1.1.1 Método de avaliação

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.

7.1.1.2 Levantamento de dados

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

De acordo com a NBR 14.653, 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. Anexo os dados dos elementos amostrais

7.1.2 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.

7.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

7.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

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

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

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

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão $(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

7.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

7.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

7.2 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.

7.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 560.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 220.000,00

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.

$$VI = (VT = 560.000,00) \times 1,0 + (VB = 220.000,00) \times 1,0 = R\$ 780.000,00$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Maio de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

ITENS	VALORES
a) Valor do Terreno	R\$ 560.000,00 (Quinhentos e Sessenta Mil Reais)
b) Valor das Edificações	R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)
c) Valor de Mercado	R\$ 780.000,00 (Setecentos e Oitenta Mil Reais)

7.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

7.4.1 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%

7.4.1.1 Grau atingido

- Pontos: 11

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.

7.4.2 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%

7.4.3 Método de Quantificação de Custo

7.4.3.1 Grau de Fundamentação

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	Bonificação e Despesas Indiretas (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.

7.4.3.1.1 Grau atingido

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	☐	☒	☐
	1, com os demais no mínimo no grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

7.4.4 Método Evolutivo

7.4.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Graus		
		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 reedificação	☐	☒	☐
		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.

7.4.4.1.1 Grau atingido

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	☐	☐	☒
	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

8 ANEXOS

8.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

8.2 DOCUMENTAÇÃO

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO - RS
LIVRO Nº 2

8923 MATRÍCULA **8923**
FLS. 01.

CERRO LARGO, 10 de DEZEMBRO de 1984.

Imóvel: - UMA fração dos lotes rurais nºs. 2, com a área de 33.068,87m², e 29, com a área de 22.510m², ambos da Seção Quaresma, sem benfeitorias, sito no distrito de São Pedro do Butiá, neste município, formando um só imóvel com a área de 55.578,87m², que confronta: Norte, 139m. com a granja São Pedro; 57,60m. com a sucessão de Humberto Heck, e em 33,58m. com a sucessão de Eugênio Hoffmann; Sul, em 86,63m; em 57,60m. com a sucessão de Humberto Heck; e 139m. com terras de João Silvino Spohr; Leste, 176,02m., com a sucessão de Humberto Heck; 304,68m. com a sucessão de Roberto Heck, e 111,68m. com a estrada Butiá-Beita Flor. Inscr. - 867055001295 e 867055023337. Áreas: 6,0 e 24,8ha. Natureza: 0,30 e 1,24. Fr. de parc. 3,0 ha.

Proprietários: Norberto Heck e s/m. Maria Olívia Franke Heck, brasileiros, casados, agricultores, residentes em São Pedro do Butiá, cpf 259.982.770-15.

Origem: Lote Matriculas 4861 e 4529, neste ofício. - Dou fé.

O Oficial: 15/1.

Av.1/8923.- 10-12-84.- Conforme certidão da Prefeitura Municipal local, arq.n/ofício, o imóvel acima matriculado, confronta, ao Oeste, em 483,30m. com a sucessão de Humberto Heck; 106m. com a sucessão de Eugênio Hoffmann; 69,60m. com a sucessão de Humberto Heck. - Dou fé. Oficial: 15/1.

R.2/8923.- 29-3-85.- **Transmitente:** Espólio de Norberto Heck. **Adquirente:** Artur Roberto Heck, brasileiro, solteiro, maior emancipado, comerciante, residente em São Pedro do Butiá, n/município. **Herança:** Formal de Partilha do Ofício Judicial local, de 20-3-85, julgado por sentença do Dr. Carlos Renato Rocha da Fonseca, Juiz de Direito subst. d/Comarca, a 12-3-85, que transitou em julgado. **Valor:** R\$19.250.000.- **FICA** lhe pertencendo a área de 15.351m², por R\$4.812.500, em comum. - Dou fé. Oficial: 15/1.

R.3/8923.- 29-3-85.- **Transmitente:** Espólio de Norberto Heck. **Adquirente:** Edelar Antonio Hoffmann, brasileiro, casado com Claci Terezinha Hoffmann, agricultores, residentes em São Pedro do Butiá, cpf nº 181.828.360-34. **Herança:** Formal de Partilha acima referido. **Valor:** R\$19.250.000.- **FICA** lhe pertencendo a área de 15.351m², por R\$4.812.500, em comum. - Dou fé. Oficial: 15/1.

R.4/8923.- 29-3-85.- **Transmitente:** Espólio de Norberto Heck. **Adquirente:** Nelson Luis Heck, brasileiro, solteiro, maior emancipado, comerciante, residente em São Pedro do Butiá, n/município. **Herança:** Formal de Partilha acima referido. - Valor: R\$19.250.000.

(continua no verso)

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO - RS
LIVRO Nº. 2 **REGISTRO GERAL**

8.923 Matrícula
CERRO LARGO, 01 de agosto de 2017 **MATRÍCULA 8.923**
FLS. 2v

Av.14/8.923 – 01 de agosto de 2017. **Protocolo:** nº 67.525 de 21/07/2017. **TÍTULO:** ATUALIZAÇÃO DOS DADOS DO INCRA - Fica constando que a parte ideal de 13.351,00m² do R.3/8923 desta matrícula, de propriedade de EDELAR ANTONIO HOFFMANN, encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) junto com outro imóvel sob nº 867.144.039.110-0; área total: 6,00 ha; módulo fiscal: 20,00 ha; nº de módulos fiscais: 0,30 ha; F.M.P.: 4,00 ha, tendo como detentora, Maria Olívia Heck, CPF: 522.232.560-15. Dou fé. Registradora Substituta: *[Assinatura]* Emolumentos: R\$333,70. Selo: 0140.03.1100011.20021 - R\$270

Av.15/8.923 – 01 de agosto de 2017. **Protocolo:** nº 67.525 de 21/07/2017. **TÍTULO:** AVERBAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO. Conforme Certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de São Pedro do Butiá, de 17/07/2017, apresentada neste Ofício, a área adquirida por Autor Roberto Heck, de 13.351,00m², pertence ao município de SÃO PEDRO DO BUTIÁ/RS, hoje Comarca de Cerro Largo/RS. Dou fé. Registradora Substituta: *[Assinatura]* E. R\$333,70. Selo: 0140.03.1100011.20022 - R\$270

Av.16-8.923: PENHORA. TÍTULO: Conforme Termo de Redução de bem(ns) à penhora, assinado digitalmente por Claudia Fabiane Soares Rodrigues Nonnenmacher, Escrivã da Vara Judicial da Comarca de Augusto Pestana-RS. **PROCESSO:** 149/1.15.0001035-7. **NATUREZA:** Ação Monitoria - Fase de Cumprimento de Sentença. **AUTOR:** GILVANI MÜLLER. **RÉU:** LATICÍNIOS BOM GOSTO. **OCORRÊNCIA:** Fica **PENHORADA** a FRAÇÃO IDEAL objeto do R.10-8.923, conforme o disposto no artigo 838 do CPC. **FIEL DEPOSITÁRIO:** O executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 40.638,47 (quarenta mil, seiscentos e trinta e oito Reais e quarenta e sete centavos). **PROTOCOLO:** 69070/33/1-L, em 25/04/2018. Arquivamento: 287 geral. Cerro Largo-RS, 26 de abril de 2018. *[Assinatura]*
Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: R\$144,60. P.E.D.: R\$4,60. Selos: 0140.01.1800001.07712 - R\$1,40; 0140.06.1100011.07557 - R\$24,50. Total: R\$175,10.

Av.17-8.923: PENHORA. TÍTULO: Conforme Termo de Redução de bem(ns) à penhora, assinado digitalmente por Claudia Fabiane Soares Rodrigues Nonnenmacher, Escrivã da Vara Judicial da Comarca de Augusto Pestana-RS. **PROCESSO:** 149/1.15.0001023-3. **NATUREZA:** Ação Monitoria - Fase de Cumprimento de Sentença. **AUTOR:** PAULO ROBERTO BOTON. **RÉU:** LATICÍNIOS BOM GOSTO. **OCORRÊNCIA:** Fica **PENHORADA** a FRAÇÃO IDEAL objeto do R.10-8.923, conforme o disposto no artigo 838 do CPC. **FIEL DEPOSITÁRIO:** O executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 26.883,36 (vinte e seis mil, oitocentos e oitenta e três reais e trinta e seis centavos). **PROTOCOLO:** 69.071/33/1-L, em 25/04/2018. Arquivamento: 188 geral.

Continua na folha 003

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

8.923 **MATRÍCULA 8.923**

CERRO LARGO, 26 de abril de 2018 **FOLHA : 3**

Cerro Largo-RS, 26 de abril de 2018.
Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: Nihil. P.E.D.: Selos: 0140.06.1100011.07558 - Nihil. Total: Nihil.

Av.18-8.923: PENHORA. TÍTULO: Conforme Termo de Redução de bem(ns) à penhora, assinado digitalmente por Claudia Fabiane Soares Rodrigues Nonnenmacher, da Escrivã da Vara Judicial da Comarca de Augusto Pestana-RS, em 05/06/2018. **PROCESSO:** 149/1.15.0001046-0. **NATUREZA:** Ação Monitória - Fase de Cumprimento de Sentença. **EXEQUENTE:** PAULO AFONSO ANEZI, CPF nº 458.867.410-20, RG nº 9037018588, SSP/RS, brasileiro, casado, maior, agricultor, residente e domiciliado em Rosário, interior, no Município de Augusto Pestana-RS. **EXECUTADA:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ sob nº 94.679.479/0006-92, com sede no bairro Industrial do município de Augusto Pestana-RS. **OCORRÊNCIA:** Fica **PENHORADA** a fração ideal com a área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), de propriedade de LATICÍNIOS BOM GOSTO LTDA., conforme R-10 desta matrícula, de acordo com o disposto no artigo 838 do CPC. **FIEL DEPOSITÁRIO:** O executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 33.911,35 (trinta e cinco mil, novecentos e onze Reais e trinta e cinco centavos). **PROTOCOLO:** 69.635/71/1-L, em 02/07/2018. Arquivamento: 742 geral.

Cerro Largo-RS, 16 de julho de 2018.
Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: R\$144,60. P.E.D.: R\$4,60. Selos: 0140.01.1800002.04983 - R\$1,40; 0140.06.1100011.07741 - R\$24,50. Total: R\$176,10.

Av.19-8.923: PENHORA. TÍTULO: Conforme Termo de Redução de bem(ns) à penhora, assinado digitalmente por Claudia Fabiane Soares Rodrigues Nonnenmacher, Escrivã da Vara Judicial de Augusto Pestana-RS, em 05/06/2018. **PROCESSO:** 149/1.15.0001040-3. **NATUREZA:** Ação Monitória - Fase de cumprimento de sentença. **EXEQUENTE:** ISRAEL SANTANNA DE OLIVEIRA, CPF nº 909.186.140-15, RG nº 2041044336, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Vila Colônia das Almas, interior do município de Catuipe-RS. **EXECUTADA:** LATICÍNIO BOM GOSTO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ sob nº 94.679.479/0006-92, com sede no bairro Industrial do município de Augusto Pestana-RS. **OCORRÊNCIA:** Fica **PENHORADA** a fração ideal com a área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), de propriedade de LATICÍNIOS BOM GOSTO LTDA., conforme R-10, desta matrícula, de acordo com o disposto no artigo 838 do CPC. **FIEL DEPOSITÁRIO:** O executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 22.728,71 (vinte e dois mil, setecentos e vinte e oito reais e setenta e um centavos). **OBSERVAÇÕES:** Registro realizado em conformidade com o artigo 98, §1º, inciso IX, da Lei Federal 13.105/2015 (Código de Processo Civil). **PROTOCOLO:** 69.636/71/1-L, em 02/07/2018. Arquivamento: 746 geral.

Cerro Largo-RS, 16 de julho de 2018.

8.923

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 8.923

CERRO LARGO, 16 de julho de 2018 FOLHA : 3v

Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: Nihil. Selo: 0140.04.1100011.08084 - Nihil. Total: Nihil.

Av.20-8.923: INDISPONIBILIDADE. TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 201808.2312.00585536-IA-250, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **EMISSOR DA ORDEM:** Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região de Palhoça-SC. **PROCESSO:** 00005006920165120059. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro de um todo maior de 55.578,87 m² de propriedade de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 70.041/99/1-L, em 24/08/2018. Arquivamento: 568 geral. Cerro Largo-RS, 24 de agosto de 2018.

Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: Nihil. Selo: 0140.04.1100011.08471 - Nihil. Total: Nihil.

Av.21-8.923: INDISPONIBILIDADE. TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 201810.1715.00630640-IA-691, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **EMISSOR DA ORDEM:** Vara do Trabalho de Palhoça-SC. **PROCESSO:** 00004998420165120059. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro de um todo maior de 55.578,87 m² de propriedade de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 70.455/127/1-L, em 18/10/2018. Arquivamento: 1.267 geral. Cerro Largo-RS, 18 de outubro de 2018.

Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: Nihil. Selo: 0140.04.1100011.09031 - Nihil. Total: Nihil.

Av.22-8.923: INDISPONIBILIDADE. TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 201812.1115.00674706-IA-689, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **EMISSOR DA ORDEM:** Vara do Trabalho de Nova Esperança-PR. **PROCESSO:** 00000358220105090567. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro de um todo maior de 55.578,87m² (cinquenta e cinco mil, quinhentos e setenta e oito metros e oitenta e sete decímetros quadrados), de propriedade de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 70.795/151/1-L, em 12/12/2018. Arquivamento: 1.566 geral. Dou fé. Cerro Largo-RS, 12 de dezembro de 2018.

Rosângela Wohlenberg

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

8.923 **MATRÍCULA 8.923**

CERRO LARGO, 21 de janeiro de 2019 **FOLHA 14v**

Registradora

Emol.: R\$ 79,60. P. E. D.: R\$ 4,90. Selos: 0140.01.1800002.18986 - R\$ 1,40; 0140.04.1100011.09876 - R\$ 3,30. Total: R\$ 89,20.

Av.26-8.923: CCIR/INCRA. TÍTULO: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emissão 2018, sob nº 867.144.039.110-0. **OSORRENCIA:** Detentor: Artur Roberto Heck; Nacionalidade do Detentor: brasileira; Denominação do imóvel rural: Mat. 8.923; Indicação para localização do imóvel rural: São Pedro do Butiá; Módulo Rural: 30,8400 ha; Nº módulos rurais: 0,15; Módulo Fiscal: 20,0000 ha; Nº módulos fiscais: 0,2313; FMP: 4,00 ha; Área total: 46260 ha. **PROTOCOLO:** 70988/164/1-L, em 15/01/2019. Arquivamento: 1.716 geral Douja. Cerro Largo-RS, 21 de janeiro de 2019.

Rosângela Wohlschlag
Registradora

Emol.: R\$ 36,10. P. E. D.: R\$ 4,90. Selos: 0140.01.1800002.18987 - R\$ 1,40; 0140.04.1100011.09876 - R\$ 3,30. Total: R\$ 45,70.

R.27-8.923: PARTILHA. TÍTULO: Escritura Pública de Partilha Amigável lavrada no Tabelionato de Notas da Cidade de Brasília-DF, em 07/01/2019, sob protocolo nº 00311237, às folhas 022/024 do Livro nº 0111-ID de Contratos, assinada por Edimar Luiz da Silva, Tabelião Substituto. **TRANSMITENTES:** O CONDOMÍNIO DO CASAL GELSON LUIS HECK, CPF nº 464.717.820-04, RG nº 7024649696-SSP/RS, servidor público federal, filho de Norberto Heck e de Maria Olívia Franke Heck, e sua esposa, CLARIDES MARGARIDA ANGST HECK, CPF nº 685.730.300-20, RG nº 4.064.545, SESP/DF, empregada pública, filha de Aloisio José Angst e de Palmira Terezinha Angst, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rodovia DF 425, KM 1, Casa 3A, Bloco B, Condomínio Novo Horizonte, Setor Habitacional Contage, na Cidade de Sobradinho-DF. **ADQUIRENTE:** GELSON LUIS HECK, CPF nº 464.717.820-04, RG nº 7024649696, SSP/RS, brasileiro, divorçado, nascido em 14/02/1965, servidor público federal, filho de Norberto Heck e de Maria Olívia Franke Heck, residente e domiciliado na Rodovia DF 425, KM 1, Casa 3A, Bloco B, Condomínio Novo Horizonte, Setor Habitacional Contage, na Cidade de Sobradinho-DF. **IMÓVEL:** SOMENTE A FRAÇÃO IDEAL de 13.353,87m² (treze mil, trezentos e cinquenta e três metros e oitenta e sete decímetros quadrados), sem edificações, dentro de um todo maior de 55.578,87m². **PAGAMENTO:** Atribuído ao imóvel o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** O imóvel foi avaliado pela Fazenda Estadual em R\$ 23.460,00 (vinte e três mil e quatrocentos e sessenta reais), cabendo ao adquirente a totalidade do imóvel, em virtude da cessão de meação havida, conforme guia de avaliação DIT sob nº 997.464, em 05/12/2018, tendo sido recolhido o imposto de transmissão por cessão de direitos e/ou diferença de partilha, no valor de R\$ 981,90, conforme certidão de quitação de ITCD sob nº 1.587.535, expedida em 15/01/2019. **ASSISTENTE:** Kelly Christiny Rodrigues de Oliveira Boaventura Proença, OAB-RS nº 44.460 OAB/DF. **INCRA:** 867.144.039.110-0, exercício 2018 com taxa cadastral quitada. **ITR:** Certidão Negativa NIRF 4.146.116-9, emitida em 12/12/2018, válida até 10/06/2019. **CERTIDÕES:** Certidões Negativas do IBAMA nº(s) 9411168 e 9411188, emitida(s) em 10/01/2019; Certidões Negativas de Débitos Estaduais nº(s) 0012903740 e 0012903741, emitidas em 11/01/2019; e Certidões Negativas

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

8.923 **MATRÍCULA 8.923**

CERRO LARGO, 21 de janeiro de 2019 FOLHA : 5

de Débitos Municipais nº(s) 3 e 4, expedidas pela Prefeitura Municipal de São Pedro do Butiá-RS em 14/01/2019. Emitida DOI por esta Serventia. **DEMAIS CLAUSULAS:** Conforme o título. **PROTOCOLO:** 70.988/164/1-L, em 15/01/2019. Arquivamento: 1.716 geral. Dou fé. Cerro Largo-RS, 21 de janeiro de 2019.

Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: R\$ 223,50. P. E. D.: R\$ 4,90. Selos: 0140.01.1800002.18988 - R\$ 1,40; 0140.06.1100011.08075 - R\$ 24,50. Total: R\$ 254,30.

Av.28-8.923: LIBERAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. TÍTULO: Conforme Cancelamento de Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 201901.2510.00694585-TA-120, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **EMISSOR DA ORDEM:** Vara do Trabalho de Palhoça-SC. **PROCESSO:** 00004998420165120559. **OCORRÊNCIA:** Fica LIBERADA A INDISPONIBILIDADE da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro de um todo maior de 55.578,87 m², de propriedade de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88, conforme registro nº 10 (R.10-8.923), gravada sob nº 21 (Av.21-8.923). **PROTOCOLO:** 71.067/169/1-L, em 23/01/2019. Arquivamento: 1.751 geral. Cerro Largo-RS, 25 de janeiro de 2019.

Rosângela Wohlenberg
Registradora

Emol.: Nihil. Selos: 0140.01.1800002.19271 - Nihil; 0140.04.1100011.09927 - Nihil. Total: Nihil.

Av.29-8.923: PENHORA. TÍTULO: Termo de Redução de bem(ns) à penhora, assinado eletronicamente pela Sra. Claudia Fabiane Soares Rodrigues Nonnenmacher, Escrivã da Vara Judicial da Comarca de Augusto Pestana-RS, em 10/12/2018. **PROCESSO:** 149/1.17.0000515-2. **NATUREZA:** Execução de Título Judicial. **EXEQUENTES:** 1) RUDI BERWANGER, CPF nº 053.579.260-34, OAB/RS nº 10.078, brasileiro, casado, advogado; e 2) ODIRLEI JOÃO BERNARDI, CPF nº 969.869.990-20, OAB/RS nº 71.093, brasileiro, casado, advogado, ambos com endereço profissional na Rua São Francisco, 515, na Cidade de Augusto Pestana-RS. **EXECUTADO:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0006-92, com sede neste Município. **OCORRÊNCIA:** Fica PENHORADA a PARTE IDEAL com a área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), objeto do R.10, pertencente ao proprietário/executado LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., de acordo com o disposto no artigo 844 do CPC. **FIEL DEPOSITÁRIO:** O Executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 15.051,22 (quinze mil, cinquenta e um reais e vinte e dois centavos). **PROTOCOLO:** 71.173/177/1-L, em 11/02/2019. Arquivamento: 1.955 geral. Dou fé. Cerro Largo-RS, 15 de março de 2019.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: R\$ 101,80. P. E. D.: R\$ 4,90. Selos: 0140.01.1800002.21027 - R\$ 1,40; 0140.06.1100011.08183 - R\$ 24,50. Total: R\$ 132,60.

Av.30-8.923: LIBERAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. TÍTULO: Conforme Cancelamento de

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

8.923 **MATRÍCULA 8.923**

CERRO LARGO, 17 de abril de 2020 **FOLHA : 5v**

Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202001.0712.01029237-TA-050, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **EMISSOR DA ORDEM:** Vara do Trabalho de Nova Esperança - PR. **PROCESSO:** 00000358220105090567. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 20.000,00. **OCORRÊNCIA:** Fica **LIBERADA A INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), objeto da averbação nº 22. **PROTOCOLO:** 73950/168/1-M, em 15/04/2020. Arquivamento: 3.935 geral. Dou fé.

Cerro Largo - RS, 17 de abril de 2020.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: R\$ 115,10. P. E. D.: R\$ 5,00. Selos: 0140.01.1800002.36407 - R\$ 1,40; 0140.06.1100011.08852 - R\$ 24,50. Total: R\$ 146,00.

Av.32-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202007.0916.01222282-IA-090, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 09/07/2020. **EMISSOR DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 0003667120178210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 8.209,97. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área (ideal) de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro do condomínio de 55.578,87m², de propriedade de Laticínios Bom Gosto S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 74.364/101-N, em 09/07/2020. Arquivamento: 4.421 geral. Dou fé.

Cerro Largo - RS, 10 de julho de 2020.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: Nihil. Selo: 0140.04.1800002.39513 - Nihil. 0140.06.1100011.06992 - Nihil. Total: Nihil. (MSc)

Av.33-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Ofício Genérico assinado eletronicamente pelo Exmo. Sr. Dr. Ramiro Baptista Kalil, Juiz de Direito da Vara Adjunta do JEC - Comarca de Cerro Largo - RS, em 27/08/2020, acompanhado do Termo de Penhora lavrado em 03/07/2020, por Pierre Andre Gomez Flores - Servidor. **PROCESSO:** 9000134-50.2018.8.21.0043. **NATUREZA:** Espécies de Contratos - Prestação de Serviços. **AUTOR:** TRANSPORTES HAREI LTDA - EPP, inscrito no CNPJ sob nº 07.177.528/0001-80; **RÉ:** SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTACOES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.913.056/0001-98. **OCORRÊNCIA:** Nos autos acima identificados, foi procedida à **PENHORA** da **PARTE IDEAL** de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), pertencente à Laticínios Bom Gosto S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88, objeto do R.10, nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil, conforme termo de anuência firmada por Jean Marc Benaron e Renato de Andrade, representantes legais da proprietária. **FIEL DEPOSITÁRIO:** A executado. **VALOR DO DÉBITO:** R\$ 10.840,78, atualizado até 06/2020. **PROTOCOLO:** 75.220/54/1-N, em 16/09/2020. Arq. 4.921 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 28 de setembro de 2020.

Rosângela Wohlenberg-Registradora

Emol.: R\$ 95,00. P. E. D.: R\$ 5,00. Selos: 0140.04.1800002.43193 - R\$ 1,40; 0140.06.1100011.09218 - R\$ 24,50. Total: R\$ 125,90. (gos)

Continua na folha 06

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

8.923 **MATRÍCULA 8.923**

CERRO LARGO, 10 de novembro de 2020 **FOLHA : 6**

Av.34-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Ofício Genérico, sob nº 0000115-0043-1198/2020, assinado eletronicamente pelo Exmo. Sr. Dr. Ramiro Baptista Kalil, Juiz de Direito da Vara Adjunta do JEC da Comarca de Cerro Largo - RS, em 16/09/2020, acompanhado do Termo de Penhora lavrado em 16/09/2020, por Ana Paula Zalewski - Servidora. **PROCESSO:** 9000133-65.2018.8.21.0043. **NATUREZA:** Espécies de Contratos - Prestação de Serviços. **AUTOR:** TRANSPORTES HAREI LTDA-EPP, inscrito no CNPJ sob nº 07.177.528/0001-80. **RÉU:** LATICINIOS BOM GOSTO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88. **OCORRÊNCIA:** Certifico que, nos autos acima identificado, foi procedida a **PENHORA** da **PARTE IDEAL** de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), pertencente ao proprietário/executado **Laticínios Bom Gosto S.A.**, objeto do R.10, nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o executado. **VALOR DO DÉBITO:** R\$ 56.589,30, atualizado até agosto/2020. **PROTOCOLO:** 75.446/91/1-N, em 08/10/2020. Arq.: 5.253 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 10 de novembro de 2020.

Rosângela Wohlenberg-Registradora
Emol.: R\$ 191,00. P. E. D.: R\$ 6,00. Selo: 0140.01.1800002.45330 - R\$ 1,40; 0140.07.1300001.03082 - R\$ 36,60. Total: R\$ 224,00 (dois)

Av.35-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202011.1917.01400548-1A-990, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 29/11/2020. **EMISSION DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50003817720208210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 13.935,82. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro do condomínio de 55.578,87m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, CPF nº 94.679.479/0001-88, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 75.765/91/1-N, em 20/11/2020. Arquivamento: 5314 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 20 de novembro de 2020.

Marcelo Scherer - Registrador Substituto
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.45809 - Nihil; 0140.06.1100011.09340 - Nihil. Total: Nihil. (MSc)

Av.36-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202011.1916.01400512-1A-710, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 20/11/2020. **EMISSION DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50000561020178210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 15.296,26. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro do condomínio de 55.578,87m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, CPF nº 94.679.479/0001-88, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 75.766/91/1-N, em 20/11/2020. Arquivamento: 5315 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 20 de novembro de 2020.

Marcelo Scherer - Registrador Substituto
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.45810 - Nihil; 0140.06.1100011.09341 - Nihil. Total: Nihil. (MSc)

Av.37-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 8.923

FOLHA : 7

CERRO LARGO, 20 de novembro de 2020

8.923

Marcelo Scherer - Registrador Substituto
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.45814 - Nihil; 0140.06.1100011.09345 - Nihil. Total: Nihil. (MSc).

Av.41-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202011.1916.01400470-IA-880, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 20/11/2020. **EMISSION DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50004302120208210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 7.596,73.

OCORRÊNCIA: Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro do condomínio de 55.578,87m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A., CPF nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 75.771/92/1-N, em 20/11/2020. Arquivamento: 5320 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 20 de novembro de 2020.

Marcelo Scherer - Registrador Substituto
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.45815 - Nihil; 0140.06.1100011.09346 - Nihil. Total: Nihil. (MSc).

Av.42-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202011.1916.01400463-IA-590, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 20/11/2020. **EMISSION DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50004328820208210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 5.572,04.

OCORRÊNCIA: Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro do condomínio de 55.578,87m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A., CPF nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 75.772/92/1-N, em 20/11/2020. Arquivamento: 5321 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 20 de novembro de 2020.

Marcelo Scherer - Registrador Substituto
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.45816 - Nihil; 0140.06.1100011.09347 - Nihil. Total: Nihil. (MSc).

Av.43-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202011.1916.01400453-IA-870, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 20/11/2020. **EMISSION DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50004501220208210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 48.636,03.

OCORRÊNCIA: Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro do condomínio de 55.578,87m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A., CPF nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 75.773/92/1-N, em 20/11/2020. Arquivamento: 5322 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 20 de novembro de 2020.

Marcelo Scherer - Registrador Substituto
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.45817 - Nihil; 0140.06.1100011.09348 - Nihil. Total: Nihil. (MSc).

Av.44-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202011.1916.01400443-IA-050, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 20/11/2020. **EMISSION DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50004519420208210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 118.991,05.

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

8.923 **MATRÍCULA 8.923**

CERRO LARGO, 20 de novembro de 2020 **FOLHA: 7v**

OCORRÊNCIA: Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), dentro do condomínio de 55.578,87m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, CPF nº **94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 75.774/92/1-N, em 20/11/2020. Arquivamento: 6323 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 20 de novembro de 2020.

Marcelo Scherer - Registrador Substituto
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.45818 - Nihil; 0140.07.1300001.03409 - Nihil. Total: Nihil. (MSc)

Av.45-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202104.0114.01557953-IA-230, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 01/04/2021. **EMISSOR DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50004163720208210660. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 18.533,74.

OCORRÊNCIA: Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, CNPJ nº **94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10 (R.10-8.923). **PROTOCOLO:** 76.698/155/1-N, em 01/04/2021. Arquivamento: 6.043 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 05 de abril de 2021.

Resângela Wohlfenberg - Registradora
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.50899 - Nihil; 0140.06.1106644.68578 - Nihil. Total: Nihil.

Av.46-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora nº 10008646608, assinado eletronicamente pela Exma. Sr. Dra. Caren Leticia Castro Pereira, Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Estrela - RS, em 16/06/2021. **PROCESSO:** 5000464-11.2015.8.21.0047. **NATUREZA:** Execução Fiscal. **EXEQUENTE ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96. **EXECUTADO LATICÍNIOS BOM GOSTO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0028-06 (filial), CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88 (matriz). **OCORRÊNCIA:** Fica **PENHORADA** a **PARTE IDEAL DE 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados)**, pertencente ao proprietário/executado **Laticínios Bom Gosto S.A**, objeto do R.10, nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil. **FIEL DEPOSITÁRIO:** O executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 4.788.334,80. **PROTOCOLO:** 77.464/711-O, em 28/06/2021. Arquivamento: 6.679 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 16 de julho de 2021.

Maiane Varella - Registradora Substituta
Emol.: Nihil. P. E. D.: Nihil. Selos: 0140.01.1800002.56005 - Nihil; 0140.09.1100009.00036 - Nihil. Total: Nihil. (Mdl)

Av.47-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Certidão de Registro de Penhora, assinado eletronicamente por Marjani Leticia Anschau, em 25/06/2021. **PROCESSO:** Cumprimento de Sentença nº 5000207-44.2015.8.21.0060/RS. **NATUREZA:** Cumprimento de Sentença. **CREDOR/EXEQUENTE GELSON JOSE BANDEIRA**, CPF nº 558.490.320-53. **DEVEDOR/EXECUTADO LATICÍNIOS BOM GOSTO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88. **OCORRÊNCIA:** Fica **PENHORADA** a **PARTE IDEAL DE 6.207,83m² (seis mil,**

8.923

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 8.923
FOLHA 8

CERRO LARGO, 21 de julho de 2021

duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados, pertencente ao proprietário/devedor **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, objeto do R.10, nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 162.212,89. **PROTOCOLO:** 77.477/81-O, em 29/06/2021. Arquivamento: 6.681 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 21 de julho de 2021.

Maiane Varela - Registradora Substituta
Emol.: R\$ 415,30. P. E. D.: R\$ 5,30. Selos: 0140.01.1800002.56144 - R\$ 1,40; 0140.08.2000002.00176 - R\$ 49,50. Total: R\$ 471,50 (mva)

Av.48-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202110.1813.01866773-IA-270, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 18/10/2021. **EMISSOR DA ORDEM:** 1º e 2º Vara JECA e JECRIMA de Estrela - RS. **PROCESSO:** 50000106502158210047. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 460.459,52. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** sobre a área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, CNPJ nº 94.679.479/0001-88, conforme registro nº 10. **PROTOCOLO:** 78.446/731-O, em 19/10/2021. Arquivamento: 1.363 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 27 de outubro de 2021.

Rosângela Wohlenberg - Registradora
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.51671 - Nihil; 0140.09.2100001.00026 - Nihil. Total: Nihil. (fgr)

Av.49-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202110.2919.018867551A-130, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 29/10/2021. **EMISSOR DA ORDEM:** 2ª Vara e Jecrima de Panambi - RS. **PROCESSO:** 50000579220178210060. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 7.569,12. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** sobre a área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, CNPJ nº 94.679.479/0001-88, conforme registro nº 10. **PROTOCOLO:** 78.530/791-O, em 01/11/2021. Arquivamento: 7.410 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 03 de novembro de 2021.

Rosângela Wohlenberg - Registradora
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.51671 - Nihil; 0140.06.1100011.10114 - Nihil. Total: Nihil. (fgr)

Av.50-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, assinado eletronicamente pela Técnica Judiciária, Angelita Salet da Silva Del Moral, em 11/01/2022. **PROCESSO:** 5005676-40.2020.8.24.0019/SC. **NATUREZA:** Cumprimento de Sentença. **EXEQUENTE:** CARLOS ALBERTO ROMANI, CPF nº 597.545.409-34; **EXECUTADO:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. em **Recuperação Judicial**, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88. **OCORRÊNCIA:** Certifico que, nos autos acima mencionados, foi **PENHORADA** a **PARTE IDEAL** de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), pertencente ao proprietário/executado **Laticínios Bom Gosto S.A.**, objeto do (R.10/8.923), nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$

8.923

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 8.923

FOLHA : 8v

CERRO LARGO, 13 de janeiro de 2022

57.845,65 (cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e cinco Reais e sessenta e cinco centavos).
PROTOCOLO: 79.047/114/1-O, em 11/01/2022. Arquivamento: 7.899 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 12 de janeiro de 2022.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: R\$ 188,10. P. E. D.: R\$ 6,00. Selos: 0140.01.1800002.65376 - R\$ 1,40;
0140.07.1300001.03824 - R\$ 36,60. Total: R\$ 232,10. (Mdl)

Av.51-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Requerimento assinado digitalmente por Francielly Carla de Pontes Cauduro, procuradora do Exequente, datado de 21/03/2022, acompanhado do Termo de Penhora, assinado eletronicamente pela Técnica Judiciária Jaqueline Bauer Krauspenhar, em 21/03/2022. **PROCESSO:** 5000308-55-2018-8-24-0080/SC. **NATUREZA:** Cumprimento de Sentença. **EXEQUENTE:** JANDIR ROMANO, CPF nº 452.251.339-91. **EXECUTADO:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. em Recuperação Judicial, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0009-35. **OCORRÊNCIA:** Certifico que, nos autos acima mencionados, foi **PENHORADA a PARTE IDEAL de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados)**, pertencente ao proprietário/executado Laticínios Bom Gosto S.A., objeto do (R.10/8.923), nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil. **VALOR DO DÉBITO:** R\$ 31.790,71. **PROTOCOLO:** 79.508/148/1-O, em 21/03/2022. Arquivamento: 8.409 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 18 de abril de 2022.

Maiane Varella - Registradora Substituta

Emol.: R\$ 157,80. P. E. D.: R\$ 6,00. Selos: 0140.01.1800002.68888 - R\$ 1,80;
0140.06.1100011.10460 - R\$ 32,30. Total: R\$ 197,90. (gr)

Av.52-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Requerimento assinado digitalmente por Francielly Carla de Pontes Cauduro, procuradora do Exequente, datado de 21/03/2022, acompanhado do Termo de Penhora, assinado eletronicamente pelo Técnico Judiciário, João Henrique Roman, em 23/03/2022. **PROCESSO:** 8000189-71-2018-8-24-0080/SC. **NATUREZA:** Cumprimento de Sentença. **EXEQUENTE:** RAFAEL FRANCISCO ROMANO, CPF nº 006.858.599-32. **EXECUTADO:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. em Recuperação Judicial, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0009-35. **OCORRÊNCIA:** Certifico que, nos autos acima mencionados, foi **PENHORADA a PARTE IDEAL de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados)**, pertencente ao proprietário/executado Laticínios Bom Gosto S.A., objeto do (R.10/8.923), nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil. **VALOR DO DÉBITO:** R\$ 34.315,97, em 10/03/2022. **PROTOCOLO:** 79.528/147/1-O, em 24/03/2022. Arquivamento: 8.410 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 18 de abril de 2022.

Maiane Varella - Registradora Substituta

Emol.: R\$ 157,80. P. E. D.: R\$ 6,00. Selos: 0140.01.1800002.68889 - R\$ 1,80;
0140.06.1100011.10461 - R\$ 32,30. Total: R\$ 197,90. (gr)

Av.53-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202205.0314.02125798-IA-490, recebida eletronicamente pelo site da Central

8.923

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 8.923

FOLHA : 9

CERRO LARGO, 04 de maio de 2022

Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 03/05/2022. **EMISSOR DA ORDEM:** 15ª Vara Cível do Foro Central. **PROCESSO:** 22653417820098210001. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 1.020.000,00 (hum milhão e vinte mil reais). **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** sobre a área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10. **PROTOCOLO:** 79.840/168/1-O, em 04/05/2022. Arquivamento: 8.508 geral. Dou fé, Cerro Largo - RS, 04 de maio de 2022.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.69395 - Nihil: 0140.09.2100001.00092 - Nihil. Total: Nihil. (fgr)

Av.54-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202205.1316.02144767-IA-850, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 13/05/2022. **EMISSOR DA ORDEM:** 4ª Vara Cível de Muriaé - MG. **PROCESSO:** 50041536820188130435. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 34.666,81 (trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e um centavos). **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** sobre a área de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10. **PROTOCOLO:** 79.937/175/1-O, em 16/05/2022. Arquivamento: 8.590 geral. Dou fé, Cerro Largo - RS, 16 de maio de 2022.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.69902 - Nihil: 0140.06.1100011.10517 - Nihil. Total: Nihil. (fgr)

Av.55-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, assinado eletronicamente por Filipe Menno Heine, Servidor de Secretária da Vara Judicial da Comarca de Ivoti - RS, em 30/01/2023. **PROCESSO:** 5000484372014.8.24.0166/RS. **NATUREZA:** Execução Fiscal. **EXEQUENTE:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96. **EXECUTADO:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-50. **OCORRÊNCIA:** certifico que, nos autos acima identificados, foi **PENHORADA a PARTE IDEAL** de 6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados), pertencente à proprietária/executada **Laticínios Bom Gosto S.A., CNPJ nº 94.679.479/0001-88**, conforme registro nº 10. **FIEL DEPOSITÁRIO:** A executada. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 1.406.227,97. **AValiação:** R\$ 2.880.000,00. **PROTOCOLO:** 82.676/162/1-P, em 29/05/2023. Arquivamento: 10.582 geral. Dou fé, Cerro Largo - RS, 29 de maio de 2023.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: Nihil. P. E. D.: Nihil. Selos: 0140.01.1800002.85893 - Nihil: 0140.09.2100001.00283 - Nihil. Total: Nihil. (mva)

Av.56-8.923: ARROLAMENTO. FORMA DO TÍTULO: Conforme requisição sob nº 23.00.0087.59, assinado eletronicamente por Leandro Tessaro Ramos, Delegado da Receita Federal do Brasil DRF- Caxias do Sul. **PROCESSO:** 11000.728191/2021-27. **NATUREZA:** Arrolamento de Bens e

8.923

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 097790.2.0008923-26

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 8.923

FOLHA : 9v

CERRO LARGO, 23 de junho de 2023

Direitos. **REQUERENTE** RECEITA FEDERAL. **REQUERIDO** LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88. **OCORRÊNCIA:** Fica gravado o **ARROLAMENTO DE BENS** da área ideal de **6.207,83m²**, pertencente a **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, nos termos dos artigos 64 e 64-A da Lei 9.532/1997. **VALOR DA AÇÃO:** nada consta. **PROTOCOLO** 82.720/165/1-P, em 02/06/2023. Arquivamento: 10.658 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 23 de junho de 2023.

Micheli Pugato Ledesma - Registradora Substituta

Emol.: Nihil. P. E. D.: Nihil. Selos: 0140.01.1800002.86703 - Nihil - 0140.06.2200901.07066 - Nihil. Total: Nihil. (fgr)

Av.57-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202308.0716.02852606-IA-060, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 07/08/2023. **EMISSOR DA ORDEM:** 2ª Vara Judicial da Comarca de Panambi/RS. **PROCESSO:** 50000579220178210068. **NATUREZA:** Cumprimento de sentença. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 7.569,12. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** sobre a área de **6.207,83m²**, de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.** em recuperação judicial, CNPJ nº 94.679.479/0016-64, conforme registro nº 10 (R.10). Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 7.569,12, com lançamento do selo de código PEPO, em conformidade com o artigo 649 da CNJR/RS. **PROTOCOLO** 83.723/203/1-P, em 10/08/2023. Arquivamento: 10.915 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 18 de agosto de 2023.

Micheli Pugato Ledesma - Registradora Substituta

Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.88942 - Nihil - 0140.06.1100011.11404 - Nihil. Total: Nihil. (fgr)

Av.58-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, assinado eletronicamente por João Henrique Roman, Técnico Judiciário da 1ª Vara Cível da Comarca de Xanxerê, em 06/09/2023. **PROCESSO:** 0302176-36.2014.8.24.0330/SC. **NATUREZA:** Cumprimento de sentença. **EXEQUENTE** EDEGAR SERENA, CPF nº 701.648.009-72, RG nº 1.785.051. **EXECUTADO:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88. **OCORRÊNCIA:** Nos termos do artigo 844 e 845, § 1º, do Código de Processo Civil, certifico que, nos autos acima identificados, foi **PENHORADA** a área de **6.207,83m² (seis mil, duzentos e sete metros e oitenta e três decímetros quadrados)**, pertencente à proprietária/executada, **Laticínios Bom Gosto S.A.**, conforme R.10. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o proprietário/executado. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 47.541,02 (quarenta e sete mil, quinhentos e quarenta e um reais e dois centavos). **PROTOCOLO:** 83.650/28/1-Q, em 22/09/2023. Arquivamento: 10.309 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 04 de outubro de 2023.

Micheli Pugato Ledesma - Registradora Substituta

Emol.: R\$ 202,00. P. E. D.: R\$ 6,40. Selos: 0140.01.1800002.91126 - R\$ 1,80; 0140.06.1100011.11485 - R\$ 32,30. Total: R\$ 242,50.

Av.59-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme Ordem de Indisponibilidade sob protocolo nº 202309.2209.02942105.1A.409, recebida eletronicamente pelo site da Central

ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO CERAL

8.923

CERRO LARGO, 12 de setembro de 2024 **MATRÍCULA: 8.923**
FOLHA : 10v

PROCESSO: 50001421020148210149. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 1.778,11. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, conforme registro nº 10 (R.10). **Base de cálculo para fins de emolumentos:** R\$ 1.778,11, com lançamento do selo de código PEPO, em conformidade com o artigo 649 da CNRR/RS. **PROTOCOLO:** 85.646/168/1-Q, em 04/09/2024. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 12 de setembro de 2024.

Micheli Dugato Ledesma - Registradora Substituta
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.2400002.04674 - Nihil; 0140.06.2400002.00160 - Nihil. Total: Nihil.

Av.63-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme ordem de indisponibilidade sob protocolo nº 202410.0119.03615173-IA-450, recebida eletronicamente pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 01/10/2024. **EMISSION DA ORDEM:** Superior Tribunal de Justiça - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul - Juizado Especial Cível da Comarca de Ijuí.

PROCESSO: 50019121520158210016. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 108.237,15, atualizado até 13/09/2024. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, conforme registro nº 10 (R.10). **Base de cálculo para fins de emolumentos:** R\$ 21.647,43, com lançamento do selo de código PEPO, em conformidade com o artigo 649 da CNRR/RS. **PROTOCOLO:** 85.753/171-Q, em 02/10/2024. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 17 de outubro de 2024.

Micheli Dugato Ledesma - Registradora Substituta
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.2400005.01620 - Nihil; 0140.06.2400002.00232 - Nihil. Total: Nihil.

Av.64-8.923: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Conforme despacho/decisão, assinado eletronicamente pelo Exmo. Sr. Dr. Marco André Simm de Faveri, Juiz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Augusto Pestana - RS, em 10/09/2024. **PROCESSO:** 5000021-11.2016.8.21.0149/RS. **NATUREZA:** Execução de título judicial. **EXEQUENTES:** 01) RUDI BERWANGER, CPF nº 053.579.260-34; 02) ODIREI JOÃO BERNARDI, CPF nº. 969.869.990-20. **EXECUTADO:** LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., inscrita no CNPJ sob nº 94.679.479/0006-92. **OCORRÊNCIA:** Certifico que, nos autos acima identificados, foi **PENHORADA** a área ideal de 6.207,83m², pertencente à **Laticínios Bom Gosto S.A.**, conforme registro nº 10 (R.10). **FIEL DEPOSITÁRIO:** executado/proprietário. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 8.795,04 (oito mil, setecentos e noventa e cinco Reais e quatro centavos). **PROTOCOLO:** 86.064/197/1-Q, em 22/11/2024. Dou fé.
Cerro Largo-RS, 25 de novembro de 2024.

Micheli Dugato Ledesma - Registradora Substituta
Emol.: R\$ 112,70. P. E. D.: R\$ 6,60. Selos: 0140.01.2400005.03288 - R\$ 2,00; 0140.06.2400002.00285 - R\$ 35,90. Total: R\$ 157,20. (fgr)

Av.65-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme ordem de indisponibilidade sob protocolo nº 202411.2517.03718648-IA-310, recebida eletronicamente pelo site da central nacional de indisponibilidade de bens, em 25/11/2024. **EMISSION DA ORDEM:** STJ - Superior Tribunal de Justiça - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul - 1ª Vara Cível de Lajeado - RS. **PROCESSO:** 50015556120178210017. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 32.267,39. **OCORRÊNCIA:** Fica

8.923

 **OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097790.2.0008923-26
MATRÍCULA: 8.923
FOLHA: 11

CERRO LARGO, 05 de dezembro de 2024

gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, conforme registro nº 10 (R.10). Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 32.267,39, com lançamento do selo de código PEPO, em conformidade com o artigo 649 da CNNR/RS. **PROTOCOLO:** 86.096/199/1-Q, em 27/11/2024. Doufe.
Cerro Largo-RS, 05 de dezembro de 2024.


Micheli Dugato Ledesma - Registradora Substituta
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.2400005.03679 - Nihil; 0140.06.2400002.00295 - Nihil. Total: Nihil.

Av.66-8.923: INDISPONIBILIDADE. FORMA DO TÍTULO: Conforme ordem de indisponibilidade sob protocolo nº 202501.0913.03780738-IA-610, recebida eletronicamente pela via da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 09/01/2025. **EMISSOR DA ORDEM:** STJ - Superior Tribunal de Justiça - Tribunal de Justiça do Estado do Minas Gerais - 3ª Vara Cível de Minas - MG. **PROCESSO:** 01387255120158130439. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 75.848,27. **OCORRÊNCIA:** Fica gravada a **INDISPONIBILIDADE** da área de 6.207,83m², de propriedade de **Laticínios Bom Gosto S.A.**, conforme registro nº 10 (R.10). Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 75.848,27, com lançamento do selo de código PEPO, em conformidade com o artigo 649 da CNNR/RS. **PROTOCOLO:** 86.291/13/1-R, em 10/01/2025. Doufe.
Cerro Largo-RS, 14 de janeiro de 2025.


Micheli Dugato Ledesma - Registradora Substituta
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.2500001.00109 - Nihil; 0140.07.2400002.00251 - Nihil. Total: Nihil.

PARA SIMPLES COPIA NÃO VALE COMO ORIGINAL VALOR: R\$ 100,00

 **PROVALE**
Engenharia de Avaliações

DECLARAÇÃO

LBR-LÁCTEOS BRASIL S/A, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Claudio Soares número 72, 3º andar, conjunto 313, inscrita no CNPJ/MF sob número 02.341.881/0001-30 controladora da **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, localizada na Avenida Carlos Gomes, nº 222 – 8º andar, Ed. Opus One Business Center, Bairro Boa Vista, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP: 90480-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 94.679.479/0001-88, neste ato representadas na forma de seu Estatuto Social, declara para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao Leilão do imóvel descrito no lote 3 do Edital De Leilão expedido pela Leiloeira Oficial Camila Lais Cargnelutti por ordem do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da Primeira e Segunda Vara Cível e Juizado Especial Cível da Comarca de Cerro Lago, leilão a ser realizada em primeira praça no dia 21 de março de 2022 e a segunda praça em 31 de março de 2022, que os prédios e edificações abaixo descritos e que estão incluídas no lote 3 do referido Edital, foram edificadas e são de propriedade da empresa LATICÍNIOS NOVA ERA LTDA, CNPJ 23.813.267/0001-01, que realizou as referidas benfeitorias e está localizada na Rod BR 392, km 677, na cidade de São Pedro do Butiá, RS. Esta empresa possui um contrato de locação com a LBR-Lácteos Brasil S/A e sua controlada Laticínios Bom Gosto S/A, vigente desde 1º de maio de 2019 pelo prazo de 120 meses.

A Relação das edificações de Propriedade da empresa Laticínios Nova Era Ltda, construídos sob a área de terra de propriedade da empresa Laticínios Bom Gosto, imóvel sito na cidade de São Pedro do Butiá, com matrícula sob numero 8923, descrito e identificado no Edital de Leilão acima mencionado, é a seguinte:

A) Prédio administrativo, medindo 7m x 15m, construído em alvenaria, telhado de aluzinco, com duas salas administrativas, vestiários, banheiros e refeitório (identificado como A na foto de satélite abaixo);

B) Sala de máquinas, depósito de químicos e produtos em geral, anexa ao pavilhão de carga e descarga, medindo 6 m x 12 m, com estrutura em alvenaria, telhado de aluzinco, (identificado como B na foto de satélite abaixo);

C) Rampa de lavagem, medindo 6 m x 13 metros, com estrutura metálica, telhado de aluzinco, utilizado higienização (identificado como C na foto de satélite abaixo);

D) Benfeitorias no piso e pavimentação para entrada e higienização dos caminhões de leite (identificado como C na foto de satélite abaixo);

São Paulo, 17 de março de 2022.

JEAN MARC
BENARON:
66838282887

RENATO DE
ANDRADE:1525
5566807

Assinado de forma digital
por RENATO DE
ANDRADE:152566807
Data: 2022.03.17
14:04:45 -03'00'

JEAN MARC
BENARON:
66838282887

RENATO DE
ANDRADE:152
59566807

Assinado de forma digital
por RENATO DE
ANDRADE:152566807
Data: 2022.03.17
14:04:45 -03'00'

LBR-LÁCTEOS BRASIL S/A

LATICÍNIOS BOM GOSTO S/A

Anexo Foto de Satélite Imóvel Matrícula 8923



8.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Maio de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$/m²)
1	Rua Padre Roque Gonzales	São Pedro do Butiá	556,00	R\$ 100.000,00	R\$ 179,86
2	Rua Sete de Setembro	São Pedro do Butiá	503,00	R\$ 82.000,00	R\$ 163,02
3	Centro	São Pedro do Butiá	530,00	R\$ 118.000,00	R\$ 222,64
4	Zona Urbana	São Pedro do Butiá	35000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 21,43
5	Zona Rural	São Pedro do Butiá	3200,00	R\$ 300.000,00	R\$ 93,75
6	Rua Sete de Setembro	São Pedro do Butiá	503,00	R\$ 90.000,00	R\$ 178,93
7	Zona Rural	São Pedro do Butiá	3200,00	R\$ 330.000,00	R\$ 103,13
8	Zona Urbana	Cerro Largo	525,00	R\$ 160.000,00	R\$ 304,76
9	Zona Urbana	Cerro Largo	15000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 43,33

Ele.	Posição	Topografia	Contato
1	Esquina	Plano	Leia Gorski - (55) 99163-5423
2	Meio de Quadra	Plano	Filinho Imóveis - (55) 3365-1023
3	Esquina	Plano	Filinho Imóveis - (55) 3365-1023
4	Meio de Quadra	Semiplano	Vertal Imóveis - (55) 996220277
5	Meio de Quadra	Semiplano	Exclusiva Imóveis - (55) 3361-2683
6	Meio de Quadra	Plano	Leia Gorski - (55) 99163-5423
7	Meio de Quadra	Plano	Taba Imóveis - (55) 3332-8009
8	Esquina	Plano	NETO IMÓVEIS - (55) 99661-1810
9	Meio de Quadra	Semiplano	NETO IMÓVEIS - (55) 99661-1810

El e.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://www.leivagorski.corretora.com.br/imovel/terreno-a-venda-centro-sao-pedro-do-butiá/11955
2	http://filinhoimoveis.com.br/imovel/sao-pedro-do-butiá/centro/553/
3	https://www.filinhoimoveis.com.br/imovel/sao-pedro-do-butiá/centro/418/
4	https://www.vertalimoveis.com.br/imovel/3406700/terreno-comercial-venda-sao-pedro-do-butiá-rs-comercial-abatedouro-terreno-comercial-pavilhao-estrutura-metalica
5	https://www.exclusivaimoveisgirua.com.br/area-rural-em-sao-pedro-do-butiá-rs-111.html
6	https://www.leivagorski.corretora.com.br/imovel/terreno-a-venda-centro-sao-pedro-do-butiá/10806
7	https://www.tabaimoveis.com/imovel/venda-chacarás-sítios-em-sao-pedro-do-butiá/chacara-em-sao-pedro-do-butiá/9455
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bairro-irmao-gabriel-2986601012.html
9	https://www.netoimoveiscl.com.br/imovel/venda-chacarás-sítios-em-cerro-largo/sitio-esquina-sandri/251

8.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área de Terreno (m²)	Atrat
1	179,86	556,00	Alta
2	163,20	503,00	Média
3	222,64	530,00	Alta
4	21,43	35.000,00	Baixa
5	93,75	3.200,00	Baixa
6	178,93	503,00	Média
7	103,13	3.200,00	Média
8	304,76	525,00	Alta
9	43,33	15.000,00	Baixa

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 de Terreno (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..
- Atrat: 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;

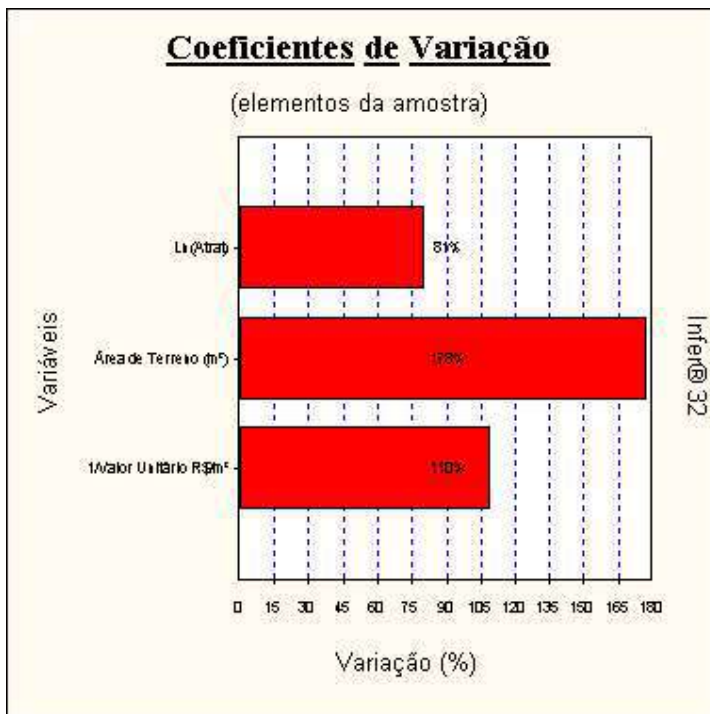
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 9
Nº de variáveis independentes	: 2
Nº de graus de liberdade	: 6
Desvio padrão da regressão	: 8,6372x10 ⁻⁴

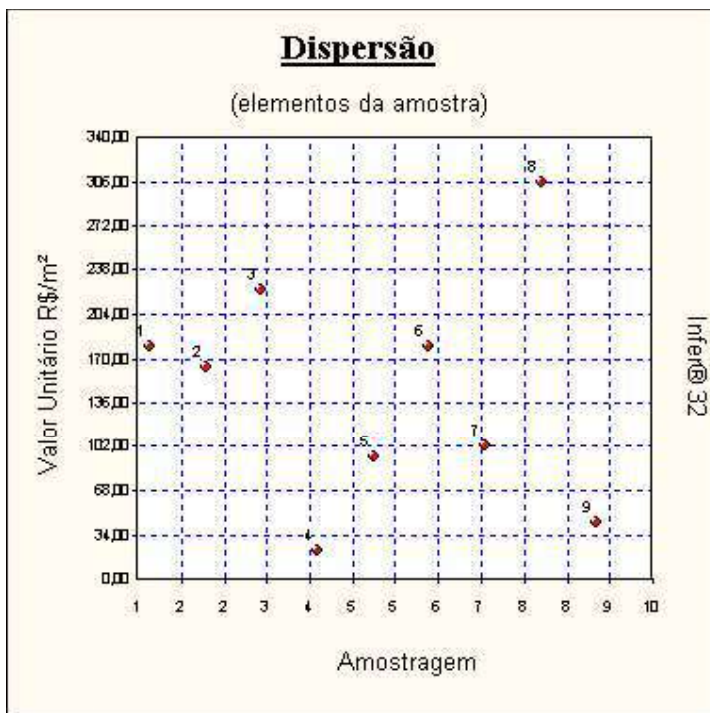
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	0,0127	0,0140	109,67%
Área de Terreno (m²)	6557,44	11645,0149	177,58%
Ln(Atrat)	0,5972	0,4811	80,56%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

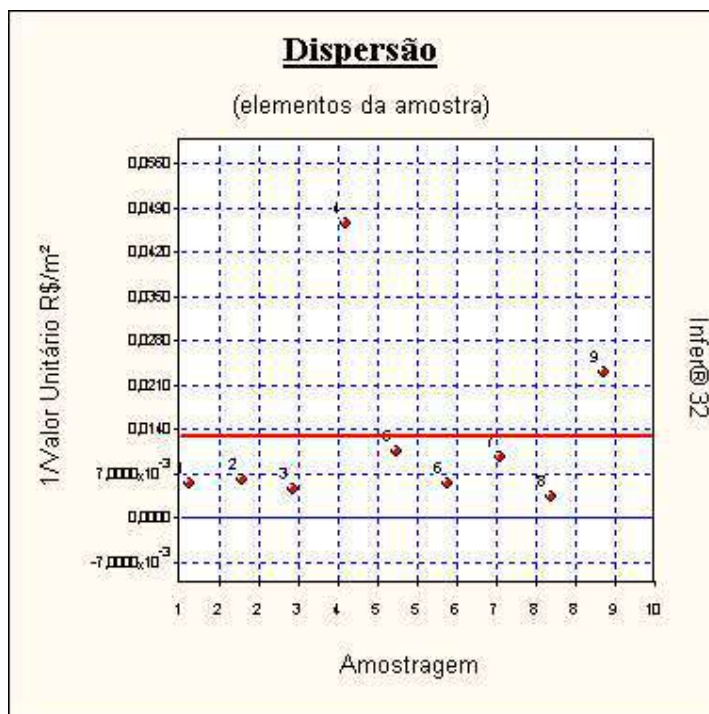


Tabela de valores estimados e observados

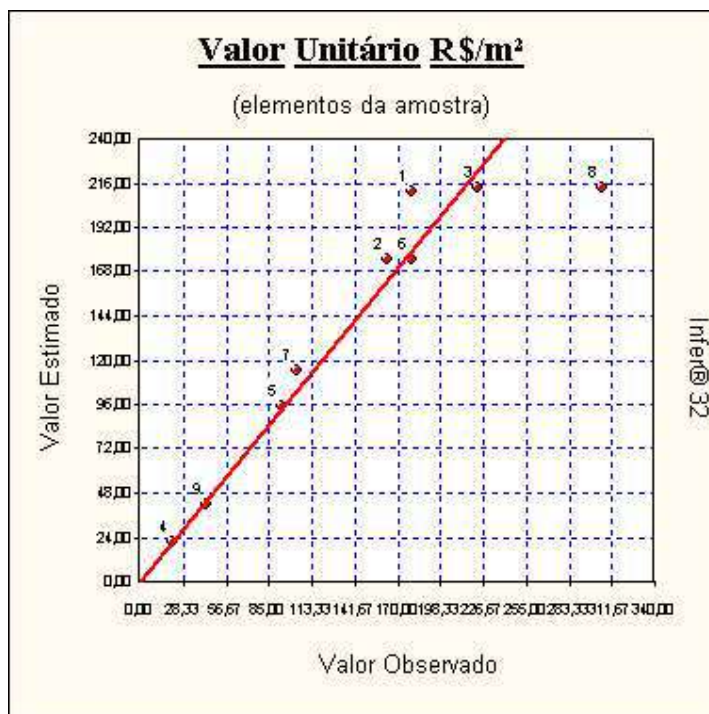
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	179,86	211,85	31,99	17,7879 %
2	163,20	174,80	11,60	7,1066 %
3	222,64	213,18	-9,46	-4,2505 %
4	21,43	21,55	0,12	0,5439 %
5	93,75	94,58	0,83	0,8851 %
6	178,93	174,80	-4,13	-2,3093 %
7	103,13	114,15	11,02	10,6860 %
8	304,76	213,43	-91,33	-29,9668 %
9	43,33	41,89	-1,44	-3,3211 %

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

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 6,9667 \times 10^{-3} + 1,1270 \times 10^{-6} \times [\text{Área de Terreno (m}^2)] - 2,6152 \times 10^{-3} \times \ln([\text{Atrat}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1/(6,9667 \times 10^{-3} + 1,1270 \times 10^{-6} \times [\text{Área de Terreno (m}^2)] - 2,6152 \times 10^{-3} \times \ln([\text{Atrat}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de Terreno (m²)	b1 = 1,1269x10 ⁻⁶	3,5850x10 ⁻⁸	1,0753x10 ⁻⁶	1,1785x10 ⁻⁶
Atrat	b2 = -2,6152x10 ⁻³	8,6773x10 ⁻⁴	-3,8645x10 ⁻³	-1,3658x10 ⁻³

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9986
 Valor t calculado : 45,88
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9972
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9962

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atrat
Valor Unitário R\$/m ²	0,1151	3,0485x10 ⁻³	2057,6548	0,0294
Área de Terreno (m ²)	59017,0000	2057,6548	1,4718x10 ⁹	4685,2414
Atrat	5,3752	0,0294	4685,2414	5,0622

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,5706x10 ⁻³	2	7,8533x10 ⁻⁴	1053
Residual	4,4761x10 ⁻⁶	6	7,4602x10 ⁻⁷	
Total	1,5751x10 ⁻³	8	1,9689x10 ⁻⁴	

F Calculado : 1053

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

Significância do modelo igual a 2,3x10⁻⁶%

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\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atrat
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	0,9964	-0,7274
Área de Terreno (m ²)	0,9964	1,0000	-0,6819
Atrat	-0,7274	-0,6819	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m²	Área de Terreno (m²)	Atrat
Valor Unitário R\$/m²	∞	28,88	-2,597
Área de Terreno (m²)	28,88	∞	-2,283
Atrat	-2,597	-2,283	∞

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(crítico) = 1,1342

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área de Terreno (m²)	b1	42,98	1,1x10 ⁻⁶ %	Sim
Atrat	b2	-4,120	0,6%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β 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(crítico) = 0,5534

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área de Terreno (m²)	b1	31,44	3,4x10 ⁻⁶ %
Atrat	b2	-3,014	1,2%

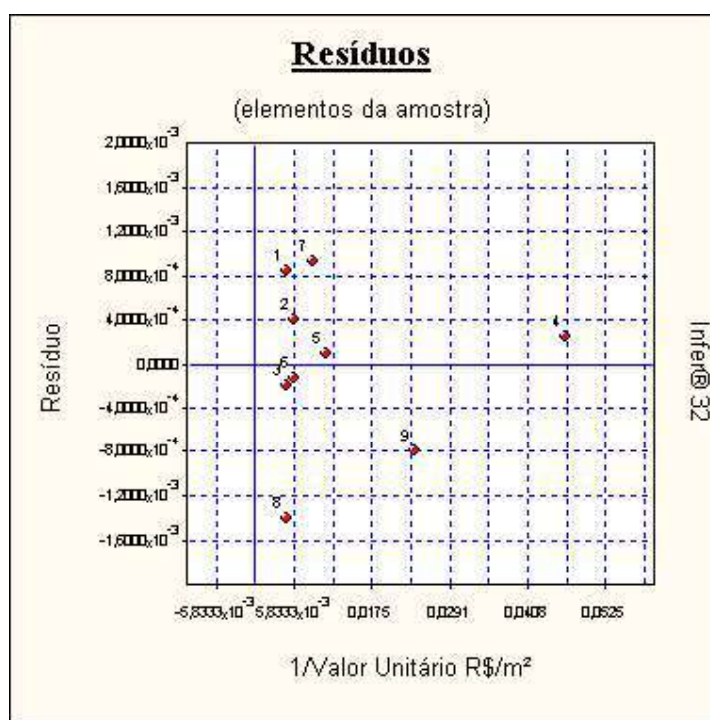
Tabela de Resíduos

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

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	5,5598x10 ⁻³	4,7202x10 ⁻³	8,3963x10 ⁻⁴	0,9721	1,1268
2	6,1274x10 ⁻³	5,7208x10 ⁻³	4,0655x10 ⁻⁴	0,4707	0,5107
3	4,4915x10 ⁻³	4,6909x10 ⁻³	-1,9938x10 ⁻⁴	-0,2308	-0,2675
4	0,0466	0,0464	2,5241x10 ⁻⁴	0,2922	0,9188
5	0,0106	0,0105	9,3578x10 ⁻⁵	0,1083	0,1722
6	5,5887x10 ⁻³	5,7208x10 ⁻³	-1,3211x10 ⁻⁴	-0,1529	-0,1659
7	9,6964x10 ⁻³	8,7603x10 ⁻³	9,3613x10 ⁻⁴	1,0838	1,1563
8	3,2812x10 ⁻³	4,6853x10 ⁻³	-1,4040x10 ⁻³	-1,6255	-1,8839
9	0,0230	0,0238	-7,9278x10 ⁻⁴	-0,9178	-1,1027

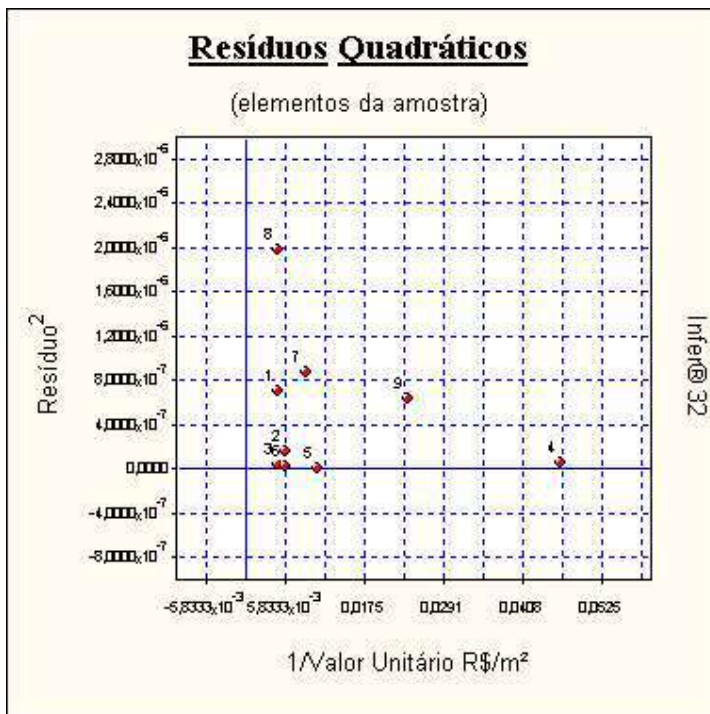
Nº Am.	Quadrático
1	$7,0498 \times 10^{-7}$
2	$1,6529 \times 10^{-7}$
3	$3,9755 \times 10^{-8}$
4	$6,3714 \times 10^{-8}$
5	$8,7569 \times 10^{-9}$
6	$1,7453 \times 10^{-8}$
7	$8,7635 \times 10^{-7}$
8	$1,9713 \times 10^{-6}$
9	$6,2850 \times 10^{-7}$

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 : $-3,9998 \times 10^{-22}$
Variância : $4,9734 \times 10^{-7}$
Desvio padrão : $7,0522 \times 10^{-4}$
Desvio médio : $5,6185 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) : $7,4602 \times 10^{-7}$
Desvio padrão (não tend.) : $8,6372 \times 10^{-4}$
Valor mínimo : $-1,4040 \times 10^{-3}$
Valor máximo : $9,3613 \times 10^{-4}$
Amplitude : $2,3401 \times 10^{-3}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $5,8504 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-3,9998 \times 10^{-22}$

Momento central de 2ª ordem : $4,9734 \times 10^{-7}$

Momento central de 3ª ordem : $-1,9776 \times 10^{-10}$

Momento central de 4ª ordem : $-2,1974 \times 10^{-11}$

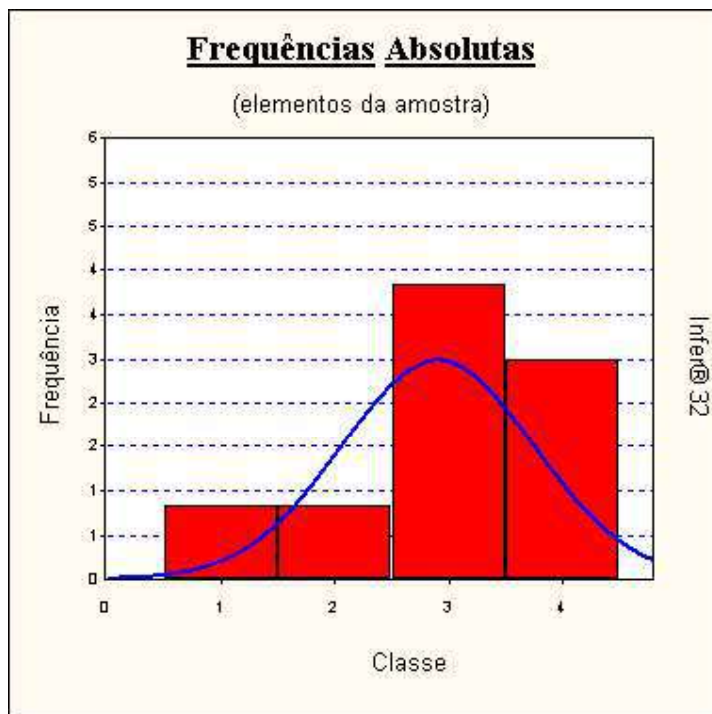
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,5638	0	0
Curtose	-91,8360	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

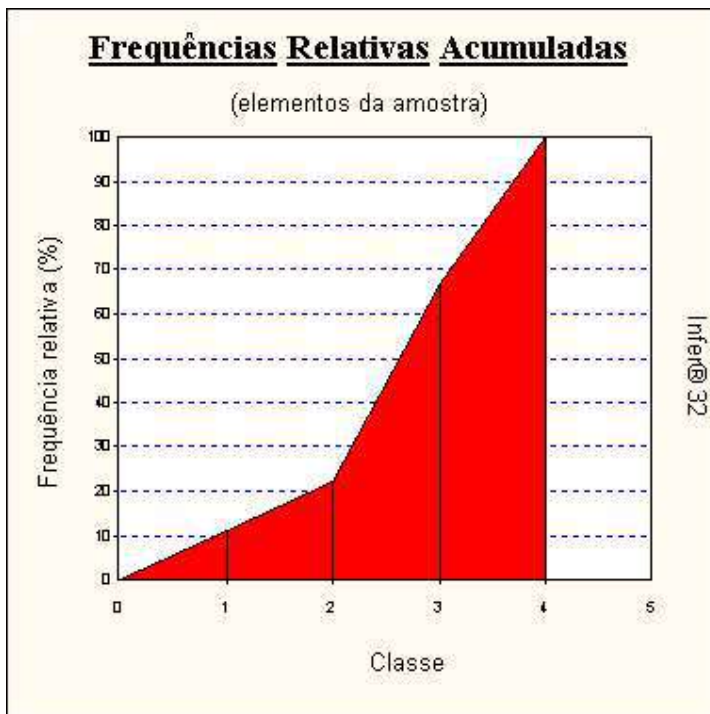
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,4040 \times 10^{-3}$	$-8,1899 \times 10^{-4}$	1	11,11	$-1,4040 \times 10^{-3}$
2	$-8,1899 \times 10^{-4}$	$-2,3395 \times 10^{-4}$	1	11,11	$-7,9278 \times 10^{-4}$
3	$-2,3395 \times 10^{-4}$	$3,5109 \times 10^{-4}$	4	44,44	$3,6235 \times 10^{-6}$
4	$3,5109 \times 10^{-4}$	$9,3613 \times 10^{-4}$	3	33,33	$7,2744 \times 10^{-4}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

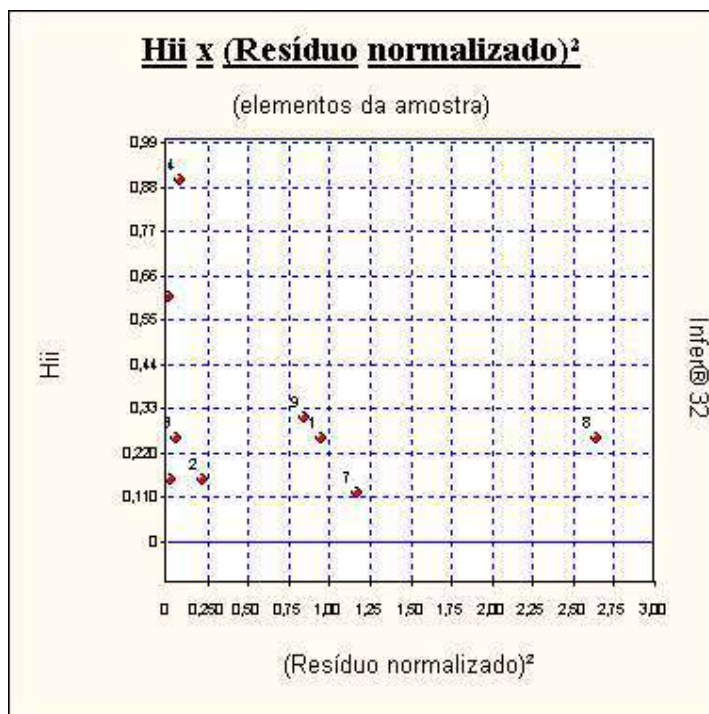
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1454	0,2557	Sim
2	0,0154	0,1505	Sim
3	$8,1908 \times 10^{-3}$	0,2555	Sim
4	2,5003	0,8988	Sim
5	0,0151	0,6046	Sim
6	$1,6268 \times 10^{-3}$	0,1505	Sim
7	0,0616	0,1215	Sim
8	0,4060	0,2555	Sim
9	0,1797	0,3071	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
8	-1,4040x10 ⁻³	0,0520	0,1111	0,0520	0,0590
9	-7,9278x10 ⁻⁴	0,1793	0,2222	0,0682	0,0428
3	-1,9938x10 ⁻⁴	0,409	0,3333	0,1864	0,0753
6	-1,3211x10 ⁻⁴	0,439	0,4444	0,1058	5,2286x10 ⁻³
5	9,3578x10 ⁻⁵	0,543	0,5556	0,0986	0,0124
4	2,5241x10 ⁻⁴	0,615	0,6667	0,0593	0,0517
2	4,0655x10 ⁻⁴	0,681	0,7778	0,0144	0,0967
1	8,3963x10 ⁻⁴	0,835	0,8889	0,0567	0,0543
7	9,3613x10 ⁻⁴	0,861	1,0000	0,0281	0,1392

Maior diferença obtida: 0,1864

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

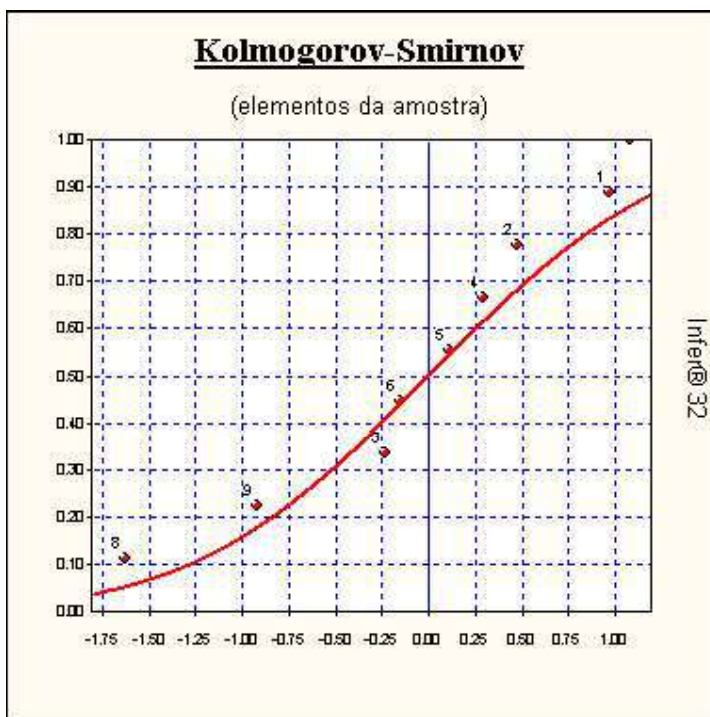
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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 ..	: 5
Número de elementos negativos .	: 4
Número de sequências	: 6
Média da distribuição de sinais	: 4,5
Desvio padrão	: 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,7631

Limite superior . : 0,0402

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

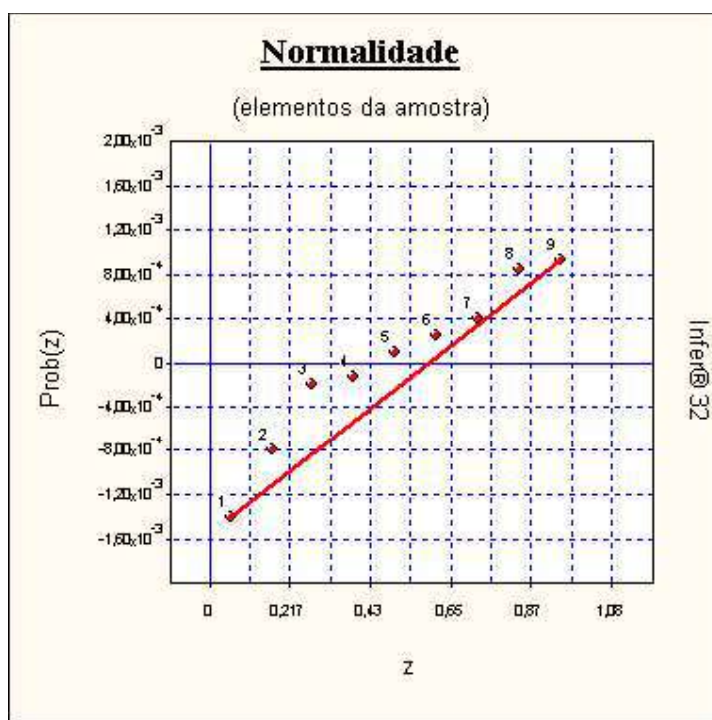
(desvios em torno da média)

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) : 1,7484
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

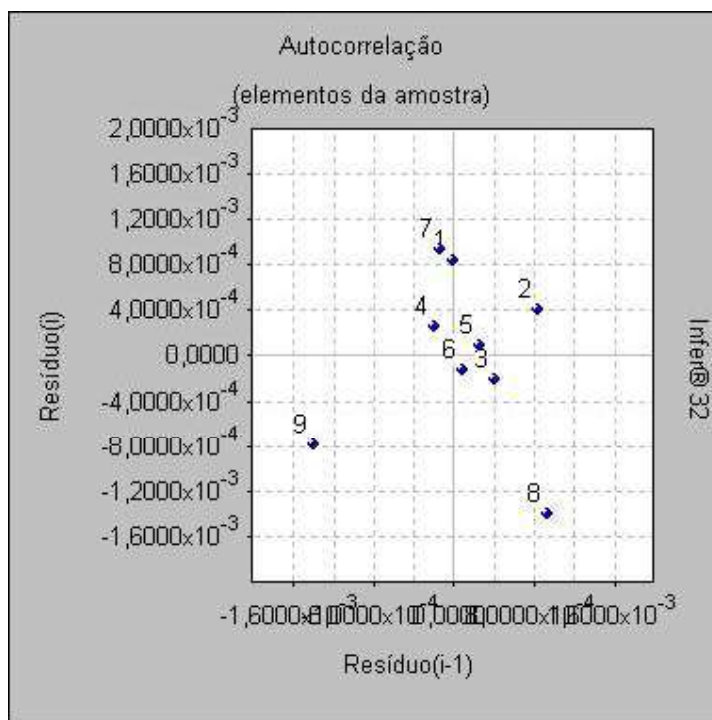
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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.

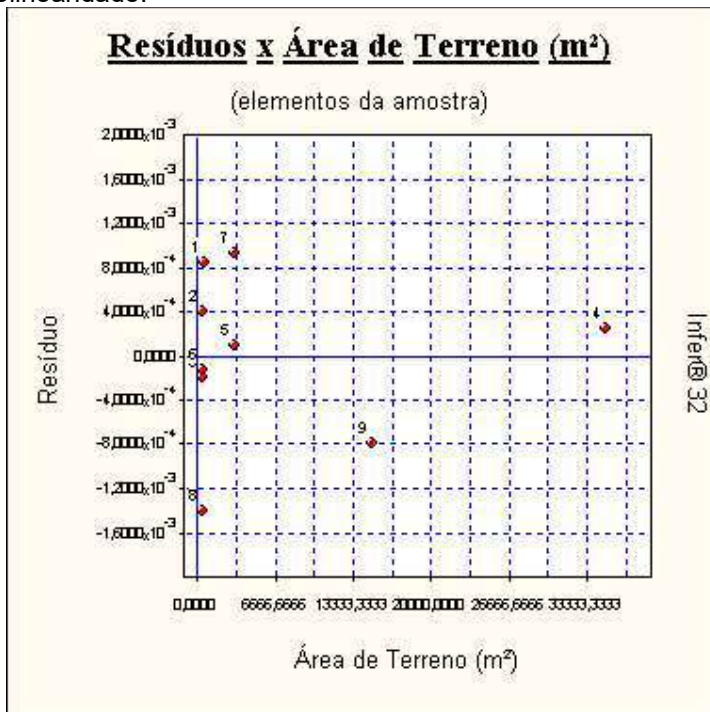
Gráfico de Autocorrelação



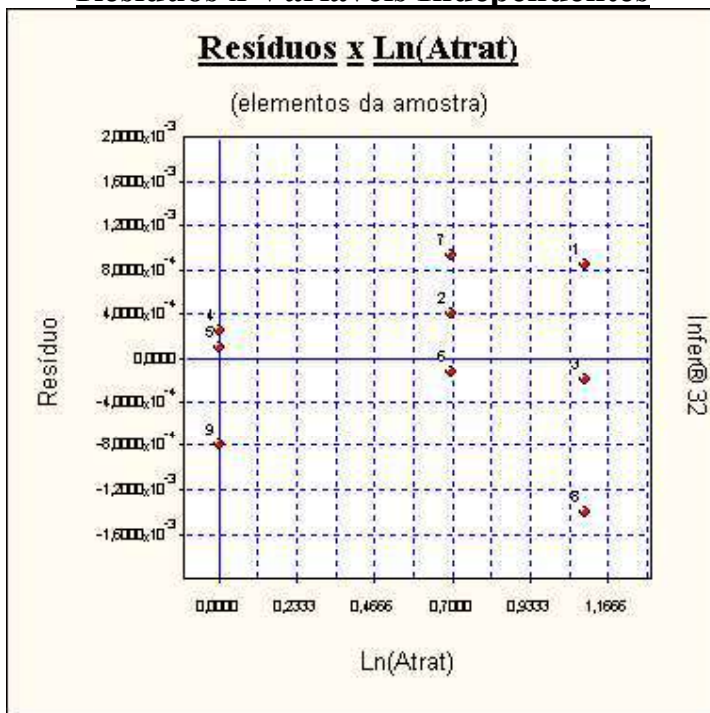
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



9 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R\$/m²)	Coefficiente de Ajuste	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
	Padrão	CUB	Cac	BDI	Aeq	Ir	R	Ie	Estado	Ec		Cb
1	Edificações, Instalações e Benfeitorias	1.299,36	1,00	28,75%	270,00	70,00	14%	10,00	Rgular	10,00%	449.058,82	224.529,41
	Total		-	-			-	-	-	-	449.058,82	224.529,41
												R\$ 220.000,00

BDI	
Taxa de administração central	3%
Custo Financeiro/mês (CF)	0,70%
Seguros (S)	1,00%
Garantia (G)	1,00%
Margem de Incerteza (MI)	1,00%
Imposto Municipal (IM)	5,00%
Imposto sobre Serviços (ISS)	5,00%
Impostos Federais (IF)	8,00%
Lucro da Construtora	4%
BDI	28,75%