

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula: 19719 - Lote Rural n.º 56, da Linha 7 de Setembro, colônia Guarani, com a área de 250.000 m², situado no município de Santa Rosa/RS



Solicitante: **Renato Moyses**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 19 de dezembro de 2025

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	4
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	4
2.2.	Áreas do imóvel	4
2.3.	Localização:	4
2.4.	Estudo e Restrições:.....	5
2.5.	Documentação:.....	5
2.6.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	5
2.7.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	5
2.8.	Características dos Logradouros:.....	6
2.9.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	6
2.10.	Melhoramentos Públicos:	7
2.11.	Zoneamento.....	7
2.12.	Terreno	7
2.13.	Construção	8
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	9
4.	VALOR DO IMÓVEL:	10
4.1.	Tabela de Homogeneização	12
5.	AVALIAÇÃO:	15
6.	METODOLOGIA.....	16
7.	CRITÉRIOS.....	16
7.1.	TRATAMENTO DOS DADOS.....	16
7.2.	FATOR DE OFERTA	16
7.3.	FATOR DE SITUAÇÃO	17
7.4.	FATOR CLASSES DE USO DO SOLO	17
7.5.	FATOR ÁREA	18
7.6.	FATOR TOPOGRAFIA	19
8.	CONCLUSÃO:.....	20
9.	ANEXOS.....	21

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, conforme a matrícula: 19719, do Registro de Imóveis - Comarca de Santa Rosa/RS, pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado **Renato Moyses**, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes. Porém sem acesso ao interior da fazenda.

2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	25 há	Não recebido doc.	25 há
Construção		Não recebido doc.	425,00m ²

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na RS 307 Linha - Sete de Setembro, Santa Rosa - RS, 98900-000. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 27° 55' 2,22" S 54° 35' 5,60" W



2.4. Estudo e Restrições:

2.5. Documentação:

Foi recebida a matrícula, 19719, do Registro de Imóveis - Comarca de Santa Rosa/RS.

2.6. Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

2.7. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

Avaliação									
Localização:					Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS
Área do Terreno (ha):	25,00								
Área Construída:	0,00								
Situação:	Boa								
Hidrografia:	Regular								
Topografia:	Suave Ondulado								
Usos de Solo:	Agricultura	24,00	90%	Usos de Solo:	Beneficiadas	1,00	4%		
Classes de Solo									
I			IIw(a)				VIIe,s		
IIa			IIe				VIII		
IIc	25,00	100%	IIIe,s				Área (ha):	25,00	100%
IIIa			IVa				Índice		
IIIb			IVe				Cálculo:	0,80	

O imóvel rural localiza-se no município de Santa Rosa/RS, possuindo área total de 25,00 hectares, com uso do solo predominantemente voltado à lavoura de soja. O relevo é classificado como suave ondulado, condição que favorece a mecanização agrícola e o manejo das culturas, sem restrições significativas ao uso produtivo da área.

O solo predominante é o Latossolo Vermelho Distroférico, de textura argilosa, profundo e bem drenado, características que conferem boa estabilidade estrutural e potencial produtivo. Quanto à aptidão agrícola, o imóvel enquadra-se na classe 2(a)bc, apresentando aptidão regular para lavouras nos níveis de manejo B e C, com necessidade de práticas adequadas de correção e manejo da fertilidade, e aptidão restrita no nível de manejo A, em razão das limitações naturais do solo. Trata-se, portanto, de área com potencial agrícola consolidado, desde que adotadas técnicas conservacionistas e manejo compatível com suas características edafoclimáticas.

2.8. Características dos Logradouros:

O acesso ao imóvel é realizado pela Rodovia RS-307, via pavimentada em asfalto, em pista simples e mão dupla, apresentando condições adequadas de trafegabilidade. A entrada para a propriedade ocorre por estrada vicinal de chão batido, bem conservada, permitindo o acesso de veículos leves e pesados, inclusive máquinas agrícolas, durante a maior parte do ano.



Logradouro

2.9. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O entorno imediato do imóvel caracteriza-se por predominância de uso rural consolidado, inserido em região tipicamente agrícola do município de Santa Rosa/RS. Observa-se a presença de um mosaico de áreas agrícolas mecanizadas, principalmente lavouras temporárias (soja e culturas de rotação), intercaladas por remanescentes pontuais de vegetação nativa, sedes rurais esparsas e estradas vicinais de acesso às propriedades.

Não há influência direta de malha urbana consolidada no entorno imediato, sendo a ocupação caracterizada por baixa densidade construtiva e forte vocação agropecuária. O padrão de uso do solo ao redor do imóvel confere continuidade paisagística e funcional às atividades agrícolas, com boa integração logística regional e ausência de interferências urbanas relevantes, o que reforça o caráter rural e produtivo da área avaliada.



Imagem do entorno

2.10. Melhoramentos Públicos:

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

2.11. Zoneamento

Imóvel situado em zona rural

2.12. Terreno

O terreno apresenta configuração regular, com topografia suavemente ondulada, característica típica da região, favorecendo a mecanização agrícola e o uso intensivo para lavouras. Não são observadas limitações físicas relevantes quanto à declividade, drenagem ou acessibilidade interna, permitindo bom aproveitamento da área produtiva. As condições naturais do terreno, associadas ao solo profundo e bem drenado, conferem estabilidade ao uso agrícola, com baixa

suscetibilidade a processos erosivos quando adotadas práticas adequadas de manejo conservacionista.

2.13. Construção

O imóvel conta com benfeitorias rurais simples, concentradas em uma área específica da propriedade, compostas por edificação principal de apoio, edificações secundárias destinadas a uso operacional/depósito e infraestrutura básica interna, como pátio de circulação e acessos em solo natural. As construções apresentam padrão construtivo simples, típico de uso rural, com função predominantemente operacional, não exercendo caráter residencial urbano nem interferindo de forma relevante na aptidão agrícola da gleba. O conjunto de benfeitorias encontra-se integrado ao uso produtivo do imóvel, contribuindo para o suporte às atividades rurais desenvolvidas na área.

Estimada área de 425,00m² adotado padrão casa simples, idade estado 25 anos. Conservação regular.



3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:



4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

Elemento Comparativo 1									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área do Terreno (ha):	16,50	Área Construída:							
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R\$ 1.923.900,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Influente:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	3,00	18%	
IIc	13,50	82%	IIIe,s	Vle		Área(m²):	16,50	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			
IIIa			IVe	VIIIe		Cálculo:		0,68	
Elemento Comparativo 2									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área do Terreno (ha):	1,30	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 370.000,00						
Hidrografia:	Muito bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Influente:	ALEX IMÓVEIS						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 35132230						
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	0,26	20%	
IIc	1,04	80%	IIIe,s	Vle		Área(m²):	1,30	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			
IIIa			IVe	VIIIe		Cálculo:		0,67	
Elemento Comparativo 3									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área do Terreno (ha):	2,00	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Influente:	ALEX IMÓVEIS						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 35132230						
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	0,40	20%	
IIc	1,60	80%	IIIe,s	Vle		Área(m²):	2,00	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			
IIIa			IVe	VIIIe		Cálculo:		0,67	
Elemento Comparativo 4									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área do Terreno (ha):	18,00	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 2.050.000,00						
Hidrografia:	Muito bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Influente:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	1,80	18%	
IIc	16,20	90%	IIIe,s	Vle		Área(m²):	18,00	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			
IIIa			IVe	VIIIe		Cálculo:		0,73	
Elemento Comparativo 5									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área do Terreno (ha):	13,00	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 2.275.000,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Influente:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	2,60	20%	
IIc	10,40	80%	IIIe,s	Vle		Área(m²):	13,00	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			
IIIa			IVe	VIIIe		Cálculo:		0,67	

Elemento Comparativo 6									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área de Terreno (ha):	3,50	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Informante:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIb(w)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	1,75	50%	
IIc	1,75	90%	IIIe,s	Vle		Acomoda(a):	3,50	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			0,47
IIIa			IVe	VIII		Cálculo:			
Elemento Comparativo 7									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área de Terreno (ha):	10,70	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 1.070.000,00						
Hidrografia:	Muito bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Informante:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIb(w)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	1,07	10%	
IIc	9,63	90%	IIIe,s	Vle		Acomoda(a):	10,70	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			0,73
IIIa			IVe	VIII		Cálculo:			
Elemento Comparativo 8									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área de Terreno (ha):	16,70	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 1.837.000,00						
Hidrografia:	Muito bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Informante:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIb(w)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	1,67	10%	
IIc	15,03	90%	IIIe,s	Vle		Acomoda(a):	16,70	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			0,73
IIIa			IVe	VIII		Cálculo:			
Elemento Comparativo 9									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área de Terreno (ha):	36,50	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 5.600.000,00						
Hidrografia:	Muito bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Informante:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIb(w)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	7,30	20%	
IIc	29,20	80%	IIIe,s	Vle		Acomoda(a):	36,50	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			0,67
IIIa			IVe	VIII		Cálculo:			
Elemento Comparativo 10									
Bairro:		Cidade:	Santa Rosa		UF:	RS			
Área de Terreno (ha):	12,60	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 1.890.000,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado	Informante:	Verbal Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(55) 99622-0277						
Classes de Solo									
I		IIIb(w)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	3,52	20%	
IIc	10,08	80%	IIIe,s	Vle		Acomoda(a):	12,60	100%	
IIe,s			IVa	VIIe,s		Índice			0,67
IIIa			IVe	VIII		Cálculo:			

4.1. Tabela de Homogeneização

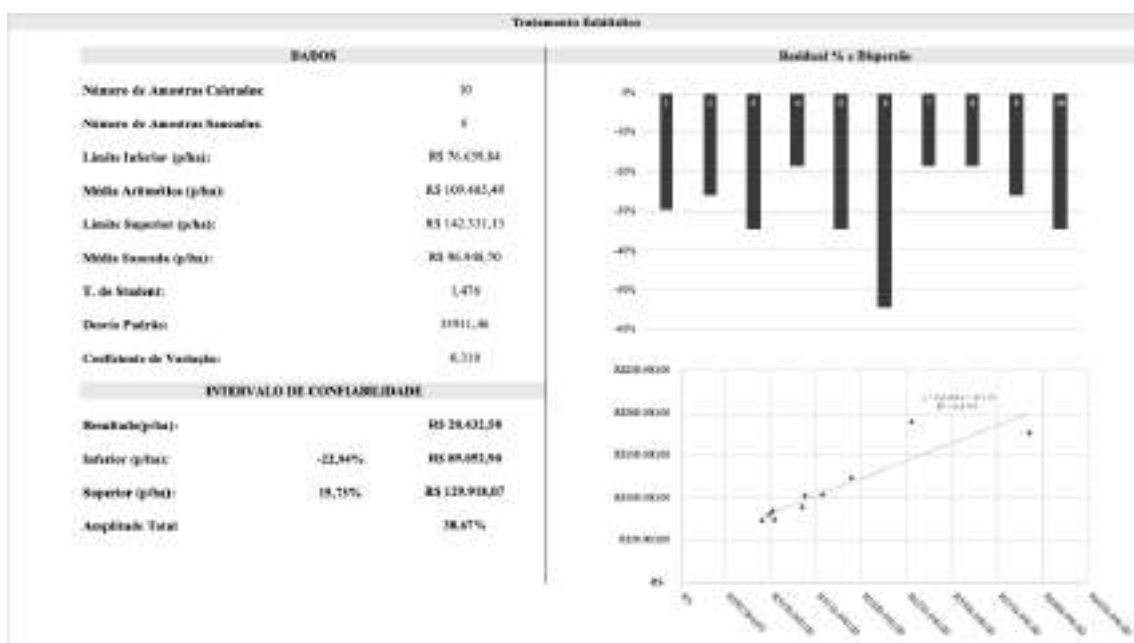
Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 5 ha.

Homogeneização de Dados													
A	Vl. de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construção	F. Obra	Utiliza	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso Terra	Problema Faltoso	Unidade Hom	
1	R\$ 1.823.000,00	46,34	R\$ 0,00	0,00	R\$ 304.800,00	1,800	0,000	1,100	0,850	0,670	0,70	R\$ 73.860,40	
2	R\$ 379.000,00	1,30	R\$ 0,00	0,00	R\$ 256.173,00	1,800	0,900	1,300	0,550	0,660	0,74	R\$ 189.430,19	
3	R\$ 420.000,00	2,80	R\$ 0,00	0,00	R\$ 108.800,00	1,800	0,800	1,150	0,850	0,660	0,65	R\$ 123.765,61	
4	R\$ 2.850.000,00	39,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 102.500,00	1,800	0,800	1,300	0,850	0,700	0,81	R\$ 81.500,77	
5	R\$ 2.275.000,00	15,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 157.500,00	1,800	0,900	1,150	0,850	0,660	0,65	R\$ 193.370,01	
6	R\$ 1.900.000,00	3,50	R\$ 0,00	0,00	R\$ 353.714,29	1,800	0,900	1,150	0,850	0,660	0,46	R\$ 176.352,91	
7	R\$ 1.870.000,00	30,70	R\$ 0,00	0,00	R\$ 90.800,00	1,800	0,900	1,300	0,850	0,700	0,81	R\$ 73.325,40	
8	R\$ 1.817.000,00	16,70	R\$ 0,00	0,00	R\$ 98.800,00	1,800	0,800	1,300	0,850	0,700	0,81	R\$ 80.638,22	
9	R\$ 2.600.000,00	36,40	R\$ 0,00	0,00	R\$ 128.952,15	1,800	0,900	1,300	0,850	0,660	0,74	R\$ 102.216,59	
10	R\$ 1.890.000,00	12,60	R\$ 0,00	0,00	R\$ 158.800,00	1,800	0,900	1,150	0,850	0,660	0,65	R\$ 80.404,91	

Média	R\$ 96.948,70
Desvio	9257,12
Coef. de variação	0,56

Média	R\$ 339.405,49
Desvio	33411,36
Coef. de variação	0,31

Média Superior	R\$ 96.948,70
Limite Inferior	R\$ 76.639,84
Limite Superior	R\$ 142.331,13
Amostras Sanzonai	8
Amostras Descartadas	4



Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de **R\$ 96.948,70/ha** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 76.639,84/ha e o valor máximo de R\$142.331,13/ha

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 25,00 x R\$ 96.948,70 = R\$ 2.423.700,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES							
Construções	Áreas	Idade	Conservação	Padrão	Foc	Valor Total	Valor m²
Principal	425,00	25	REGULAR / RUIM	1,056	0,71	R\$ 860.398,14	R\$ 2.024,47

Valor das construções R\$ 860.398,14

Valor de mercado = R\$ 2.423.700,00 + R\$ 860.398,14

Valor arredondado = R\$ 3.284.000,00

5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em dezembro de 2025.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 3.284.000,00

(Três milhões, duzentos e oitenta e quatro mil reais.)

6. METODOLOGIA

A Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT, através da NBR14.653-1:2019 - Avaliação de bens, complementada pela NBR 14.653-3:2019 - Avaliação de Imóveis Rurais, regulamenta e fixa as diretrizes para avaliação de imóveis rurais, dos seus frutos e direitos.

De acordo com a NBR 14653-1, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4. 504 de 30 /11 / 1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA). Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/ SP – 2002, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos, mais especificamente no item 6.4.7, sobre Requisitos Complementares envolvendo Imóveis Rurais. No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

7. CRITÉRIOS

7.1. TRATAMENTO DOS DADOS

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado. Para a homogeneização dos valores unitários das amostras de mercado, foram utilizados os fatores descritos nos subitens abaixo. De modo geral, na homogeneização aplica-se a seguinte fórmula nas notas aplicadas às amostras de mercado para cada fator:

$$\text{Fator} = \frac{\text{Nota do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota do Elemento Comparativo}}$$

7.2. FATOR DE OFERTA

Fator de desconto mediante negociação sobre o valor inicialmente ofertado, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel (Tabela 3).

Tabela 3: Fator Oferta.

Tipo	Fator	Conceito
Opinião	1,00	Opinião de Agentes do Mercado
Transação	1,00	Imóvel Transacionado
Baixa	0,95	Elasticidade de Negociação Baixa
Normal	0,90	Elasticidade de Negociação Normal
Alta	0,85	Elasticidade de Negociação Alta
Muito alta	0,75	Elasticidade de Negociação Muito Alta

7.3. FATOR DE SITUAÇÃO

Situação é outra variável além das terras que também exerce influência significativa no valor da terra nua. O critério de julgamento da situação de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. A quantificação destas diferenças foi apresentada pelo trabalho do Eng. Agr. Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (1973 apud CESP, 1997), assim apresentado na Tabela 4.

Tabela 4: Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	Características			Escala de Valor
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Primeira classe - Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos interceptados por córregos s/ pontes	--	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Fonte: Mendes Sobrinho (1973 apud CESP, 1997).

7.4. FATOR CLASSES DE USO DO SOLO

Fator utilizado para definir a condição de adaptabilidade da terra às diversas formas de utilização agrícola, sem que ocorra o depauperamento do solo pelos fatores de desgaste e

empobrecimento, através do seu uso. A classificação da capacidade de uso é feita pela interpretação de levantamento do meio físico, baseada nas características do clima, risco de erosões, limitações de uso, capacidade produtiva e manejo solo. Condições temporárias não devem ser base à classificação (Tabela 5).

Tabela 5: Fator Classes de Uso do Solo.

Classe de Uso	Critério	Escala de Valor
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	1,00
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagens em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água	20

Fonte: Adaptado de Mendes Sobrinho e Kozma (1984).

7.5. FATOR ÁREA

Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, com base no princípio de que quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa. Para isso, foi utilizado a fórmula para imóveis rurais publicada por Deslandes (2002).

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) < 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[3]{\frac{(AEA)^3 + 1}{2}} \quad \text{Equação 01,}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) \geq 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[3]{\frac{(AEA)^3 + 1}{2}} \quad \text{Equação 02,}$$

sendo: AEP = Área do Elemento Pesquisado;
AEA = Área do Elemento Avaliado (DESLANDES).

Fonte: DESLANDES (2002).

7.6. FATOR TOPOGRAFIA

Para o cálculo do Fator topografia, os fatores aplicados são apresentados por ARANTES (2013), conforme tabela 6 indicada abaixo:

Tabela 6: Fator de Topografia.

Tipo	Fator
Plano	1,20
Suave Ondulado	1,00
Ondulada	0,80
Fortemente Ondulada	0,60

8. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 20 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a Renato Moyses, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.



Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico



OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110

9. ANEXOS

REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Município: Santa Rosa, 23 de junho de 1989

Matrícula: 19.719

C/NM: 097691.2.0019719-37

IMÓVEL : LOTE RURAL Nº 56, da Linha 7 de Setembro, colônia Guarani, com a área de 250,000m², (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), situado neste Município, com frontando: ao Norte, com o lote nº 58; ao Sul, com o lote nº 54; a Leste, com o lote nº 55, todos da mesma linha; e, a Oeste, com o lote nº 51, da Linha 15 de Novembro: CADASTRADA NO MIRAD sob nºs 867 144 003 492 AT*7,5", NF*20,0", NMF*0,37", FMP*3,0" e 867 144 003 / 458-4, AT*17,6", NF*20,0", NMF*0,88", FMP*3,0".-PROPRIETÁRIOS: ARNO ABENTROTH, CI 402925 5009 e de CIC 441.765.540/53, e s/m. IRINA WICHMANN ABENTROTH, brasileiros, casados, pelo regime da comunhão universal de bens, c/73.529,41m², e ERICH ABENTROTH, alemão, CI p/ estrangeiros 4032392-6 e s/m. NATALIA ABENTROTH, brasileira, CI 10.56053638, CIC 034.237.780-91, todos agricultores, residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, neste Município, c/176.470,5882m².-Reg. Ant. Mat. 17.815, liv. 2, de 19, junho. 1985 e Tr. 40.966, fls. 141, liv. 3-88 de 08. novembro. 1985.-Fu. 227, Oficial, procedi e abertura d/ matrícula; DCU FÊ.-

Encl. Cx# 2,44

R-1-19.719.-23.-junho.-1989.- COMPRA/VENDA - Transmitentes: Erich Abentroth e s/m. Irina Abentroth.-ADQUIRENTES: ARNO ABENTROTH e s/m. IRINA WICHMANN ABENTROTH, todos acima qualificados.-IMÓVEL: do acima e área de 176.470,5882m².-VALOR: NC\$11.440,00.-Av. fiscal: NC\$53.000,00.-Título: L.P.C.V., lavrada em 15, junho. 1989 (liv. 279, fls. 7-99), p/ Oficial ajdte. do tabelião d/cidade, Stella Maria Colli Maciel.-CONCORDANTES/ - Hugo Abentroth e s/m. Hilda Lucia Abentroth, CIC 075.807 580-20; Lucia Arndt e s/m. Arl do Armando Arndt, CIC 167 118 740-72; Galson Abentroth e s/m. Rute Abentroth e Seldi Schulz e s/m. Erico Arnaldo Schulz, CIC 226.748.950-00.-Arg. no tab. a OND/IBDF e isenta da IAPAS de acordo com o item III, Dec. Lei nº 1958/82.-P. 74.063; DCU FÊ.- Oficial.-

Encl. Cx# 1/11

R-2-19.719.-18.-agosto.-1998.- COMPRA/VENDA - Transmitentes: Arno Abentroth e s/m. Irina Wichmann Abentroth, pp. ARNALDO SCHULZ, CIC 226.748.950-00.-ADQUIRENTES: ELIAS DANIEL KRUGER, estudante, CI 40 69490938 SSP/RS, menor absolutamente incapaz, representado por seu pai HARRY KRUGER, agricultor, casado, CI 8004760883 SSP/RS, CIC 309.050.010-87 ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Linha Sete de Setembro, neste Município.- IMÓVEL: do acima descrito a área de 40.000m². (quarenta mil metros quadrados), a/benfeitorias, confrontando: ao Norte, com fração do mesmo lote nº 56, em 160,0 metros; ao Sul, com o lote nº 54, em 160,00 metros; a Leste, com a área remanescente do mesmo lote nº 56, em 250,00 metros; e, a Oeste, com o lote nº 51, em 250,0 metros;- VALOR: R\$10.000,00.-/ Av. fiscal: R\$13.000,00.-Título: Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 27 e julho de 1998 (livro 311, fls. 159) e re-ratificação, lavrada em 17 de agosto de 1998 (livro 93 cont. fls. 168), ambos pelo tabelião desta cidade.-Arg. no tab. as CNDe e isenta da INSS de acordo com o item III, Dec. lei nº 1958/82.-Protocolado o título sob nºs 93.908, em 27 julho. 1998 e 94.132, nesta data; DCU FÊ.-REGISTRADORA.-

Encl: R\$75,90, talão 1590.-

Av-3-19.719.-18.-agosto.-1998.-ÁREA/REMANESCENTE-Processo nº 4510-8987

OLV OLV - Oficina de Licitação e Avaliação
 Av. Oscar Freire, 2295 - Pinheiros - São Paulo - SP - 05409-011 - Fone: (11) 5082-1000 - E-mail: olv@olv.com.br

avaliação para fins de averbação nos termos da Escritura Pública de 27 de julho de 1998 (livro III, fls. 153), e re-ratificação, lavrada em 17 de agosto de 1998 (livro 93, cont. fls. 168), ambas pelo tabelionato desta cidade, os proprietários retro Arno Abentroth e s/mulher Iria Wichmann Abentroth, pp. Arnaldo Schulz, venderam a Elise Daniel Kruger, fração do imóvel retro com a área de 40.000m²., confrontando: ao Norte, com fração do mesmo lote nº56, em 160,0metros; ao Sul, com o lote nº54, em 160,0metros; a Leste, com a área remanescente do mesmo lote nº56, em 250,0metros; e, a Oeste, com o lote nº51, em 250,0metros, restando o remanescente seguinte: Fração do retro descrito com 210.000m²., confronta: ao Norte, com o lote nº58, em 840,0metros; ao Sul, com o lote nº54, em 840,0metros; a Leste, com a estrada Municipal, em 250,0metros; e, a Oeste, com fração do mesmo lote nº56, em 250,0metros. - Protocolado os títulos sob nºs 93.908 em 27.julho de 1998 e 94.132, nesta data; DOU FE. - Registradora: - *mmj*
 Emol: R\$9,40, talão 1590.-

R-4-19.719.-17.-julho.-2000.- PENHORA - Nos termos do Mandado de Penhora, extraída em processo 20.034.235, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Heraclito José de Oliveira Brito, procedo ao registro da penhora sobre o imóvel descrito no R-1-19.719, para assegurar o pagamento devido por Iria Wichmann Abentroth e credor FREEDA S.A. no valor da causa de R\$1.300,00.- Protocolado o título sob nº99.394, em 13.julho.2000; DOU FE. - Registradora. *mmj*
 Emol: R\$45,40.-

R-5-19.719.- 13.-março.-2001.- CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Nos termos da Carta de adjudicação, extraída do processo nº 3428-Execução, devidamente assinado pela MM. Juiz de Direito da 2a. Vara, Dra. Carla Patricia Boschetti Marcos, coube a adjudicataria FREEDA S.A., firma individual/brasileira, estabelecida na Avenida Itaipava, 1425, nesta cidade, CGC/MF 95.813.895/0001-99. - IMÓVEL: do retro descrito no R-1-de propriedade de Iria Wichmann Abentroth, com a área de 10.000m². (dez mil metros quadrados), s/benfeitorias e avaliado por R\$5.805,00.- Protocolado o título sob nº 101.123, em 08.março.2001. - DOU FE. - Registradora: - *mmj*
 Emol: R\$61,00.-


R-6-19.719.- 11.-julho.-2001.- CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Nos termos da Carta de adjudicação, extraída dos autos do arrolamento nº 7728 dos bens deixados por falecimento de Elias Daniel Kruger, em 30 de outubro de 2000, pela Escrivã da 1a. Vara Cível, Mara Ines Mundstock, devidamente assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Carla Patricia Boschetti Marcos, que prolatou a respeitável sentença em 31. agosto. 2000, passada em julgado coube aos herdeiros ascendentes HARRY KRUGER, CI 8004760883 e CIC 309.050.010-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com LIDIA MARLENE KRUGER, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliado em Linha Sete de Setembro, neste Município, em pagamento da devolução de herança, o imóvel retro descrito no R-2-com 40.000m²., sem benfeitorias, -e avaliado por R\$10.600,00.- Protocolado o título sob nº 102.175, em 11.julho.2001; DOU FE. - Registradora. - *mmj*
 Emol: R\$76,10.-

Av-7-19.719.-27.-setembro.-2001.-RETIFICAÇÃO/OFICIO -Procede-se esta averbação para constar que por ex vi §1º, art.213, da lei 6015,

27 de setembro de 2001

AVLIADO POR MARATIVO LTDA. CNPJ Nº 07.386. DATA: 20/09/2014 14:30:31 VALOR: R\$ 26,44

CNM: 097691.2.0019719-37

	<p>REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">-19.719- Município CMM: 0975812.0019719-37</p>
<p>Município <i>Handwritten</i> -19.719-</p>	<p>l.º 2 Santa Rosa, 27 de setembro de 2001</p>	
<p>é de 10.000m². (dez mil metros quadrados), que por engano deixou de constar no referido registro; DOU PE. - Registradora. - <i>Handwritten</i> Emol: R\$122,70.-</p>		
<p>R-8-19.719.-24.-outubro.-2001.- COMPRA/VENDA - Transmitentes: Arno Abentroth e s/mulher Iria Wichmann Abentroth, pp. Vila Racho, CIC nº 055.521.170-34 e Henrique Kettner, CIC 034.238.080-04. - ADQUIRENTES: HARRY KRUGER, brasileiro, agricultor, CI nº 8004760883 SSP/RS, CIC 309.050.010-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com LIDIA MARLENE KRUGER, residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, neste Município. - IMÓVEL: do descrito no R-1- c/70.000m². (setenta mil metros quadrados), sem benfeitorias. - VALOR: R\$17.500,00. - AVALIAÇÃO FISCAL: R\$26.000,00. Título: Escritura Pública de compra e venda de imóvel rural, lavrada em 04 de outubro de 2001 (livro 330, folhas 199), pela tabelaria Substituta desta cidade, Catia Regina Beyer Sichinel. e no Tabelionato as GND é isenta da INSS de acordo com o item III, de Lei nº 1958/82. - Protocolado o título sob nº 102.962, em 10. outubro. 2001, DOU PE. Registradora. - Emol: R\$122,70.-</p>		
<p>R-9-19.719.-18 agosto 2008.- COMPRA E VENDA.- Transmitentes: Arno Abentroth e sua esposa Iria Wichmann Abentroth, p.p Harry Kruger, CIC nº 409.060.610-87. - ADQUIRENTES: CELITO OSMAR LUDESCHER, brasileiro, agricultor, CI nº 8036352063 SSP/RS e CIC nº 886.985.130-34, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com ROSELI KRUGER LUDESCHER, residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, neste município. - IMÓVEL: o do R-1-19.719, área de 85.000,00m² - VALOR: R\$ 24.000,00 - AVALIAÇÃO FISCAL R\$ 74.000,00, cfe. guia nº 1213/08. - TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 08 de agosto de 2008 (Livro nº 371, folhas nº 044), pelo Tabelionato desta cidade. Ficam arquivadas neste Ofício as Certidões Negativas, do Ministério da Fazenda-Secretaria da Receita Federal do Brasil, Secretaria da Fazenda Receita Estadual nº 01827589, Ministério do Meio Ambiente-MMA-IBAMA nº 886652-Certidão Negativa De Débito Ambiental nº 279/08-DMA, desta município. - Protocolado o título sob nº 129.246, em 08 de agosto de 2008.- Bel. Maristela M. Marica Zimmermann, Registradora Substituta. - emol: R\$ 307,70 cfe. recibo nº 002910.- Selo Digital nº 0536.07.000019.00215, no valor de R\$ 6,00.-</p>		
<p>R-10-19.719.- 22 de maio de 2012.- HIPOTECA CEDULAR.- EMITENTES/INTERVENIENTES HIPOTECANTES: CELITO OSMAR LUDESCHER, CI/RG-SSP/RS nº 8036352063, CIC nº 886.985.130-34, e sua esposa ROSELI KRUGER LUDESCHER, CIC nº 001.856.780-09, CI/RG-SJS/RS nº 4069491092, ambos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, na cidade de Santa Rosa/RS. - TÍTULO: Cédula Rural Hipotecária nº 7500-2012-0600-000058-Investimento BNDES-Convencional Individual/Pronaf, emitida em 04 de maio de 2012. - CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE SANTO CRISTO-CRESOL SANTO CRISTO, inscrita no C.N.P.J. sob nº 06.031.727/0001-12, com sede social na Rua Olavo Bilac, nº 855, na cidade de Santo Cristo-RS. - Valor: R\$ 33.000,00 - JUROS: Taxa de 2% ao ano. - Forma de Pagamento: Em 10 parcelas, vencendo a primeira prestação em</p>		
<p>CONTINUA NO VERSO</p>		

15/05/2013 e a última em 15/05/2022. - **PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO:** Nesta praça, agência da CRESOL, Santo Cristo, em 15 de maio de 2022. - **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em Hipoteca Cedular de 1º GRAU, o imóvel descrito na matrícula no **R-9-19.719, a área de 40.000,00m²**. - **DEMAIS condições da cédula cuja via não negociável fica neste Ofício arquivada. Registro Auxiliar nº 34.354, Livro nº 03.-Protocolado o título sob nº. 147.586. em 18/05/2012. Noeli Haas, Escrevente Autorizada.**

Emolumentos: R\$ 48,90. Selo Digital: 0536.04.1000007.03972 - R\$ 0,60.

AV-11-19.719.- 17 de julho de 2015.- ATUALIZAÇÃO DO INCRA. -Procede-se esta averbação para constar que o imóvel retro descrito, está Cadastrado no INCRA sob nº 950.211.094.277-8, a área total 11,0000; Nº de Módulos Rurais:0,00; Nº de Módulos Fiscais:0,5500; Fração Mínima de Fracionamento:3,0000.-Protocolado o título sob nº. 163.205 em 22/06/2015.-BEL. Grasiela Raimne Machado, Escrevente Autorizada.

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo Digital: 0536.03.1500001.84935 - R\$ 0,55.

R-12-19.719.- 17 de julho de 2015.-DOAÇÃO: (DOADORES: HARRY KRUGER e sua esposa LIDIA MARLENE KRUGER.-DONATÁRIOS:ROSELI KRUGER LUDESCHER, C/URG-SJS/RS nº 4069491092, CPF nº 001.856.780-09 e seu esposo CÉLITO OSMAR LUDESCHER, CPF nº 886.985.130-34, C/URG-SSP/RS nº 8036332063, ambos brasileiros, agricultores, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro Sól, na cidade de Santa Rosa/RS.-VALOR: R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais).-AVALIAÇÃO FISCAL: sessenta mil reais (R\$ 60.000,00).-IMÓVEL: o descrito no R-9-19.719, a área de 40.000,00m², sem benfeitorias.-TÍTULO: Escritura Pública de doação da parte disponível lavrada às fls 059/060 do livro nº414 sob nº47.120/040, pelo Tabelionato desta cidade. Arquivadas as CND's: MMA - Ministério do Meio Ambiente nº5198020/5198016, Secretaria da Fazenda nº0008427610/0008427651 e DMA da Prefeitura Municipal desta cidade nº 148/2015.- Protocolado o título sob nº. 163.580 em 17/07/2015.-BEL. Grasiela Raimne Machado, Escrevente Autorizada.

Emolumentos: R\$ 130,10. Selo Digital: 0536.07.1000007.08136 - R\$ 8,10.

AV-13-19.719. 21 de janeiro de 2022. Cancelamento de Hipoteca. Nos termos da Liberação de Registro, expedida em 13/01/2022, pela credora Cooperativa de Crédito Rural com Interação Solidária de Santo Cristo – Cresol Santo Cristo, sendo, no ato representada por Dirce Maria Schreiner e Cristiano Felipe Bastos, **CANCELO** a hipoteca cedular constante do **R.10** da presente matrícula. No ato de reconhecimento de firma consta que os representantes da credora assinam por ela. Protocolado o título em 11/01/2022 sob nº.191.661. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo Digital: 0536.04.2100013.02012 - R\$ 3,30. Dou fê. Mateus Antônio Ripplinger Groders - Oficial Substituto.

AV-14-19.719. 01 de fevereiro de 2022. QUALIFICAÇÃO PESSOAL. Nos termos do requerimento contido na escritura pública que será registrada a seguir, faço constar que: **a) Sr. Lídia Marlene Kruger,** é brasileira, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 7029607889, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob o nº 886.101.440-20, filha de Henrique Kettner e Hilda Kettner. **b) Sr. Harry Kruger,** é filho de Alfredo Kruger e Marilha Kruger. Protocolado o título em 19/01/2022 sob nº 191.953. Emolumentos: R\$ 98,00. Selo Digital: 0536.04.2100013.02175 - R\$ 3,30. Dou fê. Neidete Maria Knebel, Registradora Substituta.

	Registro Nacional do Sistema de Registro de Imóveis	REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	19.719 -Fls.03	Santa Rosa, 01 de Setembro de 2022	19.719 Volume
	Matrícula	68.001.22			

CMM: 097691.2.0019719-17

R-15-19.719. 01 de fevereiro de 2022. DOAÇÃO. DOADORES: HARRY KRÜGER, brasileiro, agricultor, filho de Alfredo Krüger e Martha Krüger, portador da Carteira de Identidade nº 8004760883, expedida pela SSP, inscrito no CPF nº 309.050.010-87, e sua esposa **LIDIA MARLENE KRÜGER**, brasileira, filha de Henrique Kettner e Hilda Elsa Kettner, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 7029607889, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 886.101.440-20, casadas pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, s/n, interior, neste município de Santa Rosa/RS. **DONATÁRIOS:** **ROSELI KRUGER LUDESCHER**, brasileira, agricultora, filha de Harry Kruger e Lidia Marlene Kruger, portadora da Carteira de Identidade nº 4069491092, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF nº 001.856.780-09, e seu esposo **CELITO OSMAR LUDESCHER**, brasileiro, filho de Arthur Ludescherg Gerda Ludeschger, portador da Carteira de Identidade nº 8036352063, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 886.985.130-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, s/n, interior, neste município de Santa Rosa/RS. **IMÓVEL:** do imóvel constante do R-8 da presente matrícula, somente a área de **30.000,00m² (trinta mil metros quadrados)**. **VALOR:** R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Conforme DIT nº 1439483, tendo sido recolhido o imposto no valor de R\$4.500,00 conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 2330709. **TÍTULO:** Escritura Pública de Doação Pura e Simples, lavrada em 19 de janeiro de 2022, às folhas nº 05/06 do Livro nº 27 de Transmissões do 2º Tabelionato de Notas desta cidade de Santa Rosa/RS. Documentos apresentados no Tabelionato e descritos na escritura, dentre outros: a) CCIR exercício 2021, contendo código nº 950.211.094.277-8, área total de 37.000m², denominação do imóvel: Matrícula nº 19.719; detentor: Celito Osmar Ludeschger, CPF nº 886.985.130-34 de nacionalidade brasileira; b) certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de Imóvel Rural, NIRF nº 5.239.822-6. Constam na escritura as seguintes declarações por parte dos doadores: a) que não estão enquadrados em quaisquer das situações que os obrigam a comprovar a inexistência de débitos para com o INSS; b) que esta doação trata da parte disponível de seus bens, estando dispensado da colação, os outorgados donatários, nos termos do artigo 2.005 e 2.006 do Código Civil Brasileiro, e, que mesmo com a referida doação possuem renda e bens suficientes para sua subsistência. As partes dispensaram a apresentação das certidões negativas ambientais, bem como declararam que foram cientificados, de que a natureza das obrigações ambientais tem caráter real e que eventuais obrigações poderão ser assumidas ao sucessor do imóvel. Foi apresentada e fica nesta Serventia arquivada, declaração dos donatários, que será mantida a destinação rural do imóvel, para fins de exploração agropecuária ou extrativa, nos termos do art 690 da CNRR/RS, bem como não será utilizada de forma localizada, permanecendo em condomínio. Foram verificadas as inexistências de indisponibilidade de bens em nome das partes perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. As demais condições constantes na escritura que ora se registra. Será emitida a DOI no prazo. Protocolado o título em 19/01/2022 sob nº 191.753. Emolumentos: R\$ 778,30. Selo Digital: 0536.07.2000013.00772 - R\$ 36,60. Dou fê. Neidete Maria Knebel, Registradora Substituta *Neidete Maria Knebel*

R-16-19.719. 22 de abril de 2022. Localização de Parcela. Nos termos da Escritura Pública Declaratória de Localização, Unificação e Retificação de Área, lavrada aos 29.03.2022, às folhas nº 085 à 087, do Livro nº 187 de contratos do 1º Tabelionato de Notas de Santa Rosa/RS, faço constar que


CONTINUA NO VERSO


REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 Matrícula: **19.719** Verso: **03**

CNM: 0976912.0019719-37
 19.719

os proprietários **CELITO OSMAR LUDESCHER**, portador da Carteira Nacional de Habilitação 00445973850-Detran/RS, CPF nº 886.985.130-34, filho de Artur Ludescher e Gerda Ludescher, e sua mulher **ROSELI KRUGER LUDESCHER**, portadora da Carteira Nacional de Habilitação 04600638240-Detran/RS, CPF nº 001.856.780-09, filha de Harry Kruger e Lidia Marlene Kruger, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, agricultores, residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, neste município de Santa Rosa/RS, declaram a localização de todas as suas parcelas adquiridas nos R-9, R-12 e R-15 da presente matrícula, (ou seja, a área superficial de **155.000,00m²** (cento e cinquenta e cinco mil metros quadrados), tendo como intervenientes confrontantes da referida área o Sr. Harry Kruger e sua mulher Lidia Marlene Kruger, Sr. Darcy Vicente Mazurek e sua esposa Íria Kriger Mazurek; Sr. Renato Rutke; Sr. Alfredo Rudke e sua mulher Nelci Rudke; Sr. Neri Elert e sua mulher Rosane Elert, todos qualificados na escritura que ora se registra. A escritura contém, dentre outras, declaração que foram respeitadas as linhas divisórias limitrofes, em concordância com os proprietários confrontantes, de conformidade com a Lei 10.934 de 02. Agosto.2004, em seus artigos 212 e 213, inciso II, Lei esta que altera o artigo 212 da Lei 5.015 de 31.12.1973, dos Registros Públicos e Provimentos nº 172/2005 em seu artigo 5º, e Provimento nº 20/2018, ambos da CGJ, que permitem localização de parcelas de áreas de imóveis rurais em comunhão, de forma localizada e extremada das demais, a qual passa a ser descrita e caracterizado da seguinte forma: Fração do lote rural nº 56, da Linha 07 de Setembro, com área superficial de **155.000,00m²** (CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL METROS QUADRADOS), sem benfeitorias, localizado na Linha 07 de Setembro, neste município de Santa Rosa/RS, com as seguintes confrontações: ao **NORTE**, com o lote nº 58 de propriedade de Celito Osmar Ludescher e esposa; com lote nº 58 de propriedade de Darcy Vicente Mazurek e esposa; a ao **SUL**, com lote nº 54 de propriedade de Harry Kruger e esposa; a **LESTE**, com lote nº 56 de propriedade de Harry Kruger e esposa; e a **OESTE**, com lote nº 53 de propriedade de Renato Rutke. Foram apresentados e tabelionados descritos na escritura, dentre outros: a) CCIR 2021, sob o código nº 999.211.0043.738, área total de 25,000ha; denominação do imóvel: Matrícula nº 19.719; de nome Celito Osmar Ludescher, CPF nº 886.985.130-34 de nacionalidade brasileira; b) certidões paguivas de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, sob NIRE nº 5.239.8226; c) memorial descritivo, levantamento planimétrico, ambos realizados pelo responsável técnico Laécio Pitrowsky, acompanhado da ART nº 11756372 e CREA/RS 176863 devidamente quitados, demais constantes. As constantes da escritura que ora se registra, Protocolado o título em 31/03/2022 sob nº 192.569. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo Digital: 0003.04.2100024.00749 - R\$ 4,40. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada.

AV-17-19.719.02 de abril de 2022. Unificação. Nos termos do requerimento contido da escritura acima registrada, inscrito com memorial descritivo e mapa elaborados pelo responsável técnico Laécio Pitrowsky, Engenheiro Florestal, inscrito no CREA/RS sob nº 176863, acompanhado da ART nº 11756372, faço constar que o imóvel constante R- 16 da presente matrícula foi **unificado** com o imóvel objeto da matrícula nº **3.512** do Livro 02 desta Serventia, resultando em uma área superficial de **180.000,00m²**. Protocolado o título em 31/03/2022 sob nº.192.569. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0003.04.2100024.00749 - R\$ 4,40. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada.


	REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNRM-0976812-0019719-17 19.719
	Matrícula 19.719 -Fls.04	Santa Rosa, 22 de abril de 2022	

AV-18-19.719. 22 de abril de 2022. Transferência de Área. Em virtude da unificação noticiada acima, faço constar que a área de 155.000,00m², localizada no R-16, adquirida nos R-9, R-12 e R-15 da presente matrícula, de propriedade de Celito Osmar Ludescher e sua esposa Roseli Kruger Ludescher, foi transferida e matriculada sob nº 44.968, Livro 2 desta Serventia. Protocolado o título em 31/03/2022 sob nº.192.569. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0003.04.2100024.00750 - R\$ 4,40. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

R-19-19.719. 25 de abril de 2022. Localização de Parcela. Nos termos da Escritura Pública Declaratória de Localização e Retificação de Área, lavrada aos 29/03/2022, às folhas n.ºs. 088 a 089, do Livro nº 187 de contratos do 1º Tabelionato de Notas de Santa Rosa/RS, faço constar que os proprietários **HARRY KRÜGER**, portador da CI nº 8004760883-SSP/, portador da Carteira Nacional de Habilitação 01629110922-Detran/RS, CPF nº 309.050.010-87, filho de Arno Krüger e Martha Krüger, e sua mulher **LÍDIA MARLENE KRÜGER**, portadora da CI nº 7029607889-SSP/RS, CPF nº 886.101.440-20, filha de Henrique Kettner e Hilda Elsa Kettner, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, agricultores, residentes e domiciliados na Linha Sete de Setembro, neste município de Santa Rosa/RS, declaram a localização de todas as suas parcelas adquiridas no R-8 da presente matrícula, ou seja, a área superficial de 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados), tendo como intervenientes confrontantes da referida área o Sr. Darci Vicente Mazurek e sua esposa Íria Kriger Mazurek; Sr. Arno Abentroth e sua mulher Ida Wichmann Abentroth, e Sr. Celito Osmar Ludescher e sua mulher Roseli Kruger Ludescher, todos qualificados na escritura que ora se registra. A escritura contém dentre outras declarações que foram respeitadas as linhas divisórias limitrofes, em concordância com os proprietários confrontantes, atendendo ao disposto nos artigos 753, 754, 755 e 756 e parágrafos e 758 §2º da CNRM/RS que permitem localização de parcela de áreas de imóveis rurais e registrados em condomínio, desde que em situação pro diviso, declara que há mais de 05 (cinco) anos possui a posse e propriedade da área, de forma localizada e extremada das demais, a qual passa a ser descrita e caracterizada da seguinte forma: Fração do lote rural nº 56, da Linha D7 de Setembro, com área de 40.000,00m² (QUARENTA MIL METROS QUADRADOS), sem benfeitorias, localizado na Linha 7 de Setembro, neste município de Santa Rosa/RS, com as seguintes confrontações: ao NOROESTE, com o lote nº 58 de propriedade de Darci Vicente Mazurek e esposa; ao SUL, com lote nº 54 de propriedade de Harry Kruger e esposa, a LESTE, com lote nº 56 de propriedade de Arno Abentroth e esposa; e, a OESTE com o lote nº 56 de propriedade de Celito Osmar Ludescher e esposa. Foram apresentados no Tabelionato e descritos na escritura, dentre outros: a) CCIR 2021, sob o código nº 950.211.094.277-8, área total de 25.000ha; denominação do imóvel: Matrícula nº 19.719; Lote rural nº 56, da Linha 07 de Setembro, neste município, detentor: Celito Osmar Ludescher, CPF nº 886.985.130-34 de nacionalidade brasileira; b) certidões negativas de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, sob NIRF nº 5.239.822-6; c) memorial descritivo, levantamento planimétrico, ambos realizados pelo responsável técnico Laércio Pitrowski, acompanhado da ART nº 11756372 e CREA/RS 176863 devidamente quitada. Demais condições. As constantes da escritura que ora se registra. Protocolado o título em 31/03/2022 sob nº.192.571. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo Digital: 0003.04.2100024.00769 - R\$ 4,40. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

AV-20-19.719. 25 de abril de 2022. RETIFICAÇÃO DE ÁREA E INSERÇÃO DAS MEDIDAS

SOLICITADO POR: MARGATIVO LTDA - (CPF/CNPJ: 11.387.389-11) DATA: 29/03/2025 14:10:31 VALOR: R\$ 26,44


REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **19.719** Verso 04

CNRM: 1982594-2, 09187149-37
 19.719

PERIMETRAIS. Nos termos do requerimento da parte interessada, instruído com os competentes documentos, apresentados e arquivados nesta Serventia, **procedo a retificação da área e inscrição das medidas perimetrais** do imóvel constante do R-19 da presente matrícula de propriedade de Harry Kruger e sua mulher Lídia Marlene Krüger, nos moldes dos artigos 212 e 213, inciso II, ambos da Lei nº 6.015/73, o qual passa a ser descrito e caracterizado da seguinte forma: Fração do lote rural nº 56, da Linha 07 de Setembro, com área de 40.497,00 m² (Quarenta mil quatrocentos e noventa e sete metros quadrados), sem benfeitorias, localizado na Linha 7 de Setembro, município de Santa Rosa-RS, com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice VPCY-P-2255, de coordenadas Long: 54°35'19,969" W e Lat: 27°54'58,780" S; deste segue confrontando com LOTE RURAL Nº 58, propriedade de HARCÍ VICENTE MAZUREK e esposa; com os seguintes azimutes e distâncias: 91°16' e de 156,89m até o vértice VPCY-M-0368, de coordenadas Lon: 54°35'14,233" W e Lat: 27°54'58,094" S; deste segue confrontando com LOTE RURAL Nº 56, propriedade de ARNO ABENTROTH e esposa; com os seguintes azimutes e distâncias: 180°21' e de 79,03m até o vértice VPCY-P-2256, de coordenadas Lon: 54°35'14,251" W e Lat: 27°55'01,461" S; 180°24' e de 209,43m até o vértice VPCY-P-2257, de coordenadas Lon: 54°35'14,279" W e Lat: 27°55'05,016" S; 180°53' e de 40,42m até o vértice VPCY-P-2258, de coordenadas Lon: 54°35'14,302" W e Lat: 27°55'06,329" S; 95°37' e de 31,10m até o vértice VPCY-P-2259, de coordenadas Lon: 54°35'13,170" W e Lat: 27°55'06,428" S; 152°20' e de 23,15m até o vértice VPCY-M-0369, de coordenadas Lon: 54°35'12,777" W e Lat: 27°55'07,094" S; deste segue confrontando com LOTE RURAL Nº 54, propriedade de HARRY KRUGER e esposa; com os seguintes azimutes e distâncias: 271°21' e de 200,82m até o vértice VPCY-P-2260, de coordenadas Lon: 54°35'20,119" W e Lat: 27°55'06,940" S; deste segue confrontando com LOTE RURAL Nº 56, propriedade de CELITO OSMAR LUDESCHER e esposa; com os seguintes azimutes e distâncias: 0°56' e de 251,53m até o vértice VPCY-P-2255, de coordenadas Lon: 54°35'19,969" W e Lat: 27°54'58,780" S; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local). Em complementação à descrição acima, bem como a fim de descrever corretamente este imóvel, colaciono, a seguir, as características do imóvel desta matrícula, conforme descrição georreferenciada e certificada junto ao Inca. A referida certificação será averbada posteriormente.

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO / VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
VPCY-P-2255	54°35'19,969"	-27°54'58,780"	352,08	VPCY-M-0368	91°16'	156,89	LOTE RURAL Nº 58
VPCY-M-0368	54°35'14,233"	-27°54'58,094"	342,08	VPCY-P-2256	180°21'	79,03	LOTE RURAL Nº 56
VPCY-P-2256	54°35'14,251"	-27°55'01,461"	342,07	VPCY-P-2257	180°24'	209,43	LOTE RURAL Nº 56
VPCY-P-2257	54°35'14,279"	-27°55'05,016"	342,09	VPCY-P-2258	180°53'	40,42	LOTE RURAL Nº 56
VPCY-P-2258	54°35'14,302"	-27°55'06,329"	340,32	VPCY-P-2259	95°37'	31,10	LOTE RURAL Nº 56
VPCY-M-0369	54°35'12,777"	-27°55'06,428"	345,19	VPCY-M-0369	152°20'	23,15	LOTE RURAL Nº 56
VPCY-M-0369	54°35'12,777"	-27°55'07,094"	395,57	VPCY-P-2260	271°21'	200,82	LOTE RURAL Nº 56
VPCY-P-2260	54°35'20,119"	-27°55'06,940"	344,87	VPCY-P-2255	00°56'	251,53	LOTE RURAL Nº 56

SOLICITADO POR: NABATIVO LTDA - CNPJ: 08.738.927/0001-00 DATA: 28/10/2025 14:10:31 - VALOR: R\$ 20,44

	REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA		19.719
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
Matrícula	Santa Rosa, 25 de abril de 2022		19.719
19.719 -Fls.05			

O presente ato foi instruído com os seguintes documentos: a) requerimento dos proprietários; b) memorial descritivo e mapa, contendo a concordância dos limites, elaborados pelo responsável técnico Laércio Pitrowsky, Engenheiro Florestal, inscrito no CREA/RS sob o nº 176863, acompanhados de ART nº 11756372, devidamente quitada; e, c) Incra 2021. Protocolado o título em 31/03/2022 sob nº 192.571. Emolumentos: R\$ 145,80. Selo Digital: 0536.04.2100024.00770 - R\$ 4,40. Dou fe. Noel Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

AV-21-19.719. 25 de abril de 2022. Transferência de Área. Em virtude da retificação de área noticiada acima, faço constar que a área de **40.497,00m²**, localizada no R-19 e retificada no AV-20, adquirida no R-8 da presente matrícula, de propriedade de Harry Kruger e sua mulher Lida Marlene Kruger, foi transferida e matriculada sob o nº **44.970**, Livro 02 desta Serventia. Protocolado o título em 31/03/2022 sob nº 192.571. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0536.04.2100024.00771 - R\$ 4,40. Dou fe Noel Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 26,44**

Visualização em www.regis.br

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

SOLICITADO POR: MARATIVO LTDA - CNPJ/Nº: 11.387.389/0001-08 DATA: 26/10/2025 14:10:31 - VALOR: R\$ 26,44