

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito  
Cartório 1º Vara Judicial de São Francisco de Paula  
Processo nº. 5000942-44.2024.8.21.0066/RS

JORGE LUIZ DE ARAÚJO VALIM, engenheiro civil, inscrito no CREA sob n.º 50611-D, com escritório profissional, localizado na Av. Júlio de Castilhos, 735, Bairro Centro, cidade de São Francisco de Paula/RS, avaliador nomeado nos autos, do Processo 5000942.44.2124.8.21.0066, em que são partes, autora, DMH Distribuidora de Alarmes Sem Fio LTDA, e parte ré, Carlos Augusto Rocha, em atenção à nomeação de perito, vêm à presença de Vossa Excelência, apresentar avaliação do imóvel objeto dos autos, como segue:

## 1. APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho tem como objetivo a determinação de valor do imóvel, terra nua e benfeitorias, caracterizados no item 2, 2.1, 2.2, - Denominado Objeto da Avaliação. Esta avaliação foi realizada de acordo com prescrições contidas na NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, (Norma Brasileira para Avaliação de imóveis Rurais), IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias).

As análises, opiniões e conclusões expressas nesse laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas, levantamento topográfico, tendo como verdadeiras as informações obtidas com terceiros de boa-fé sem intenção de dolo.

## 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Área de terras de propriedade de Carlos Augusto Rocha, registrada na matrícula nº. 19.080, do livro 2, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco de Paula, Estado do Rio Grande do Sul, terras de culturas, matos, banhados e capoeiras, com benfeitorias, cercas, estradas internas, açudes, construções etc., sita no lugar denominado Pinheiro Alto e Invernada do Ranchinho, Fazenda Santo Antônio, distrito de Tainhas, município de Cambará do sul/RS.

Registro de Imóveis da Comarca de São Fco. de Paula		Matrícula
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		
Matrícula	Fis.	MATRÍCULA
SÃO FCO. DE PAULA, 27 DE janeiro DE 2003	1	19.080
IMÓVEL: Uma área de 1.440.000,00m <sup>2</sup> (um milhão quatrocentos e quarenta mil metros quadrados), de terras de campo e matos, situada no lugar denominado Pinheiro Alto e Invernada do Ranchinho, na Fazenda Santo Antônio, distrito de Tainhas, município de Cambará do Sul, com as seguintes confrontações: ao sul, com terras de Montau ry Marques Pacheco; ao norte, com terras que pertenceram a Mário Fogaca; ao leste, com ditas que pertenceram a Olmiro Lopes dos Reis e outros; a oeste, com o Rio Tainhas.		

## Situação Atual do Imóvel:

Conforme levantamento topográfico efetuado pelo Engenheiro Florestal Claudio Roberto Marensi de Moura, CREA nº 75361.

Uma área de terras de culturas, matos, banhados e capoeiras, com benfeitorias, cercas, estradas internas, açudes, construções etc., com uma área superficial atual conforme levantamento topográfico de 1.388.781,00m<sup>2</sup>, (um milhão trezentos e oitenta e oito mil setecentos e oitenta e um metros quadrados), com as seguintes confrontações atuais: ao norte e leste, confronta-se com terras da Empresa Reflorestadores Unidos S.A., ao sul, com terras de Moacir Barcarolo, e ao oeste, com o Rio Tainhas.

## MEMORIAL DESCRITIVO E MAPA TOPOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIADO:

Com coordenadas dos vértice de divisa.



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

### MEMORIAL DESCRITIVO



**Proprietário:** Carlos Augusto Rocha  
**Matrícula do imóvel:** 19080  
**Município/UF:** Cambará do Sul-RS

**Responsável Técnico:** CLAUDIO ROBERTO MARENSI DE MOURA  
**Formação:** Engenheiro Florestal  
**Código de credenciamento:** BJJF

**Sistema Geodésico de referência:** SIRGAS 2000  
**Área (Sistema Geodésico Local):** 138,8781 ha

**CPF:** 453.081.870-53  
**Código INCRA/SNCR:** 8740270068742  
**Cartório (CNS):** (09.945-7) São Francisco de Paula - RS

**CREA:** 75361/RS  
**A.R.T.:** 9011417 - RS

**Coordenadas:** Latitude, longitude e altitude geodésicas  
**Perímetro (m):** 5.791,15 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

VÉRTICE				DESCRIÇÃO DA PARCELA			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BJF-M-0834	-50°19'17,001"	-29°13'18,904"	849,631	BJF-M-0833	180°38'	1854,22	CNS: 09.945-7   Mat. 6256   Reflorestadores Unidos S.A.
BJF-M-0833	-50°19'17,778"	-29°14'19,116"	883,165	BJF-M-2534	247°46'	570,8	CNS: 09.945-7   Mat. 22414   Moacir Barcarolo
BJF-M-2534	-50°19'37,343"	-29°14'26,127"	872,53	BJF-M-2535	245°42'	531,86	CNS: 09.945-7   Mat. 22414   Moacir Barcarolo
BJF-M-2535	-50°19'55,292"	-29°14'33,234"	864,49	BJF-P-5823	341°21'	10,3	Rio Tainhas
BJF-P-5823	-50°19'55,414"	-29°14'32,917"	864,05	BJF-P-5824	62°01'	29,94	Rio Tainhas
BJF-P-5824	-50°19'54,435"	-29°14'32,461"	864,07	BJF-P-5825	29°46'	13,87	Rio Tainhas
BJF-P-5825	-50°19'54,180"	-29°14'32,070"	863,88	BJF-P-5826	352°03'	17,38	Rio Tainhas
BJF-P-5826	-50°19'54,269"	-29°14'31,511"	864,61	BJF-P-5827	324°04'	24,26	Rio Tainhas
BJF-P-5827	-50°19'54,796"	-29°14'30,873"	864,03	BJF-P-5828	341°52'	12,15	Rio Tainhas
BJF-P-5828	-50°19'54,936"	-29°14'30,498"	863,64	BJF-P-5829	09°59'	13,85	Rio Tainhas
BJF-P-5829	-50°19'54,847"	-29°14'30,055"	864,64	BJF-P-5830	330°12'	52,12	Rio Tainhas
BJF-P-5830	-50°19'55,806"	-29°14'28,586"	864,08	BJF-P-5831	330°38'	20,99	Rio Tainhas
BJF-P-5831	-50°19'56,187"	-29°14'27,992"	861,63	BJF-P-5832	357°15'	19,14	Rio Tainhas
BJF-P-5832	-50°19'56,221"	-29°14'27,371"	861,09	BJF-P-5833	330°56'	21,24	Rio Tainhas
BJF-P-5833	-50°19'56,603"	-29°14'26,768"	859,77	BJF-P-5834	329°14'	23,08	Rio Tainhas
BJF-P-5834	-50°19'57,040"	-29°14'26,124"	859,14	BJF-P-5835	340°58'	24,2	Rio Tainhas
BJF-P-5835	-50°19'57,332"	-29°14'25,381"	859,14	BJF-P-5836	333°42'	35,17	Rio Tainhas
BJF-P-5836	-50°19'57,909"	-29°14'24,357"	859,18	BJF-P-5837	359°23'	12,63	Rio Tainhas
BJF-P-5837	-50°19'57,914"	-29°14'23,947"	857,88	BJF-P-5838	17°59'	21,5	Rio Tainhas

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

BJF-P-5838	-50°19'57,668"	-29°14'23,283"	856,69	BJF-P-5839	13°17'	33,82	Rio Tairhas
BJF-P-5839	-50°19'57,380"	-29°14'22,214"	856,63	BJF-P-5840	32°30'	22,57	Rio Tairhas
BJF-P-5840	-50°19'56,931"	-29°14'21,596"	856,73	BJF-P-5841	45°29'	20,6	Rio Tairhas
BJF-P-5841	-50°19'56,387"	-29°14'21,127"	856,84	BJF-P-5842	43°57'	13,77	Rio Tairhas
BJF-P-5842	-50°19'56,033"	-29°14'20,805"	856,65	BJF-P-5843	44°05'	25,0	Rio Tairhas
BJF-P-5843	-50°19'55,389"	-29°14'20,222"	856,94	BJF-P-5844	24°32'	22,04	Rio Tairhas
BJF-P-5844	-50°19'55,050"	-29°14'19,571"	856,49	BJF-P-5845	43°39'	14,09	Rio Tairhas
BJF-P-5845	-50°19'54,690"	-29°14'19,240"	856,42	BJF-P-5846	39°31'	31,02	Rio Tairhas
BJF-P-5846	-50°19'53,959"	-29°14'18,463"	856,16	BJF-P-5847	16°32'	36,23	Rio Tairhas
BJF-P-5847	-50°19'53,577"	-29°14'17,335"	855,6	BJF-P-5848	32°20'	66,19	Rio Tairhas
BJF-P-5848	-50°19'52,266"	-29°14'15,519"	855,09	BJF-P-5849	52°35'	32,09	Rio Tairhas
BJF-P-5849	-50°19'51,322"	-29°14'14,886"	855,06	BJF-P-5850	27°49'	31,3	Rio Tairhas
BJF-P-5850	-50°19'50,781"	-29°14'13,987"	855,22	BJF-P-5851	43°10'	34,66	Rio Tairhas
BJF-P-5851	-50°19'49,903"	-29°14'13,166"	855,08	BJF-P-5852	39°44'	46,13	Rio Tairhas
BJF-P-5852	-50°19'48,811"	-29°14'12,014"	855,0	BJF-P-5853	26°19'	25,7	Rio Tairhas
BJF-P-5853	-50°19'48,389"	-29°14'11,266"	854,93	BJF-P-5854	16°10'	40,72	Rio Tairhas
BJF-P-5854	-50°19'47,969"	-29°14'09,996"	852,67	BJF-P-5855	42°53'	49,84	Rio Tairhas
BJF-P-5855	-50°19'46,713"	-29°14'08,810"	852,84	BJF-P-5856	33°31'	21,91	Rio Tairhas
BJF-P-5856	-50°19'46,265"	-29°14'08,217"	852,6	BJF-P-5857	15°37'	45,31	Rio Tairhas
BJF-P-5857	-50°19'45,813"	-29°14'06,800"	851,86	BJF-P-5858	29°16'	38,83	Rio Tairhas
BJF-P-5858	-50°19'45,110"	-29°14'05,700"	852,36	BJF-P-5859	16°46'	93,52	Rio Tairhas
BJF-P-5859	-50°19'44,111"	-29°14'02,792"	853,74	BJF-P-5860	00°57'	96,86	Rio Tairhas
BJF-P-5860	-50°19'44,051"	-29°13'59,647"	850,33	BJF-P-5861	21°36'	50,08	Rio Tairhas
BJF-P-5861	-50°19'43,368"	-29°13'58,135"	856,92	BJF-P-5862	12°35'	179,31	Rio Tairhas
BJF-P-5862	-50°19'41,920"	-29°13'52,452"	864,73	BJF-P-5863	25°42'	51,81	Rio Tairhas
BJF-P-5863	-50°19'41,088"	-29°13'50,936"	864,35	BJF-P-5864	10°06'	191,8	Rio Tairhas
BJF-P-5864	-50°19'39,842"	-29°13'44,804"	847,28	BJF-P-5865	09°39'	41,89	Rio Tairhas
BJF-P-5865	-50°19'39,582"	-29°13'43,463"	846,4	BJF-P-5866	05°48'	50,48	Rio Tairhas
BJF-P-5866	-50°19'39,393"	-29°13'41,832"	847,27	BJF-P-5867	15°53'	25,36	Rio Tairhas
BJF-P-5867	-50°19'39,136"	-29°13'41,040"	845,04	BJF-P-5868	13°46'	116,39	Rio Tairhas
BJF-P-5868	-50°19'38,110"	-29°13'37,369"	844,61	BJF-P-5869	14°59'	137,24	Rio Tairhas
BJF-P-5869	-50°19'36,795"	-29°13'33,064"	845,95	BJF-P-5870	59°20'	28,45	Rio Tairhas
BJF-P-5870	-50°19'35,889"	-29°13'32,593"	852,21	BJF-P-5871	30°57'	41,54	Rio Tairhas
BJF-P-5871	-50°19'35,098"	-29°13'31,436"	846,85	BJF-P-5872	11°14'	17,86	Rio Tairhas
BJF-P-5872	-50°19'34,969"	-29°13'30,867"	843,88	BJF-P-5873	39°40'	10,96	Rio Tairhas
BJF-P-5873	-50°19'34,710"	-29°13'30,593"	844,08	BJF-P-5874	49°57'	33,17	Rio Tairhas
BJF-P-5874	-50°19'33,770"	-29°13'29,900"	844,06	BJF-P-5875	47°55'	18,38	Rio Tairhas
BJF-P-5875	-50°19'33,265"	-29°13'29,500"	843,68	BJF-P-5876	03°59'	25,59	Rio Tairhas
BJF-P-5876	-50°19'33,199"	-29°13'28,671"	843,47	BJF-P-5877	07°55'	25,68	Rio Tairhas
BJF-P-5877	-50°19'33,068"	-29°13'27,845"	843,31	BJF-P-5878	42°30'	37,93	Rio Tairhas
BJF-P-5878	-50°19'32,119"	-29°13'26,937"	843,79	BJF-P-5879	27°56'	17,64	Rio Tairhas
BJF-P-5879	-50°19'31,813"	-29°13'26,431"	843,66	BJF-P-5880	19°56'	74,39	Rio Tairhas
BJF-P-5880	-50°19'30,874"	-29°13'24,160"	843,22	BJF-P-5881	19°42'	64,54	Rio Tairhas
BJF-P-5881	-50°19'30,068"	-29°13'22,187"	842,9	BJF-P-5882	40°41'	45,2	Rio Tairhas
BJF-P-5882	-50°19'28,977"	-29°13'21,074"	842,49	BJF-P-5883	27°54'	22,62	Rio Tairhas

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

BJF-P-5883	-50°19'28,585"	-29°13'20,425"	842,51	BJF-M-0837	64°10'	21,85	Rio Tairhas
BJF-M-0837	-50°19'27,857"	-29°13'20,116"	842,256	BJF-M-0836	58°24'	43,03	CNS: 09 945-7   Mat. 11331   Reflorestadores Unidos SA.
BJF-M-0836	-50°19'26,500"	-29°13'19,384"	845,22	BJF-M-0835	102°04'	136,98	CNS: 09 945-7   Mat. 11331   Reflorestadores Unidos SA.
BJF-M-0835	-50°19'21,541"	-29°13'20,314"	845,045	BJF-M-0834	70°30'	130,09	CNS: 09 945-7   Mat. 11331   Reflorestadores Unidos SA.

**CERTIFICAÇÃO:** 28fead7-6e3a-46d6-9be9-fbf8aacb4be

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

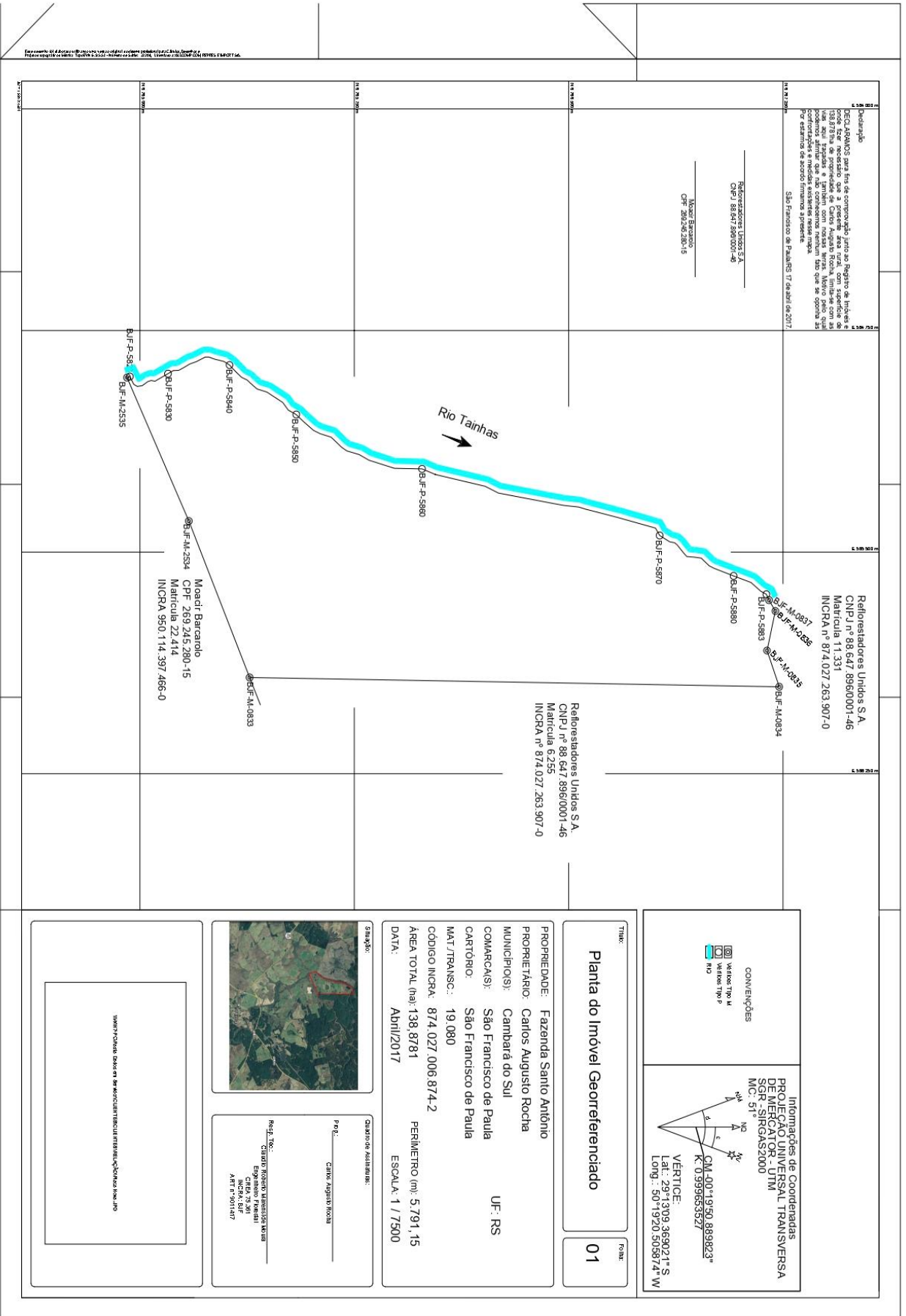
Data Certificação: 17/04/2017 08:03

Data da Geração: 17/04/2017 08:05

**Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório**

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/28fead7-6e3a-46d6-9be9-fbf8aacb4be/>



Declaro que a presente planta foi elaborada com base em levantamentos realizados no terreno, e que os dados aqui apresentados são verdadeiros e corretos, e que não existem nem em meu conhecimento nem em meu poder quaisquer outros documentos ou sistemas de dados que possam contradizer o presente.

São Francisco de Paula, 17 de abril de 2017.

Refeiteiros Unidos S.A.  
 CNPJ nº 88.647.896/0001-46  
 Matrícula 11.331  
 INGRA nº 874.027.263.907-0

Refeiteiros Unidos S.A.  
 CNPJ nº 88.647.896/0001-46  
 Matrícula 11.331  
 INGRA nº 874.027.263.907-0

Refeiteiros Unidos S.A.  
 CNPJ nº 88.647.896/0001-46  
 Matrícula 6.255  
 INGRA nº 874.027.263.907-0

Moacir Baroniolo  
 CPF: 269.245.280-15  
 Matrícula 22.414  
 INGRA 950.114.397.466-0

Informações de Coordenadas  
 PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA  
 DE MERCATOR - UTM  
 SGR - SIRGAS2000  
 M.C.: 51°  
 K: 0,999633677  
 QM: 0,0019150 899823°  
 VERTICE:  
 Lat.: 29°13'09,369021" S  
 Long.: 50°19'20,505874" W

**Planta do Imóvel Georreferenciado**

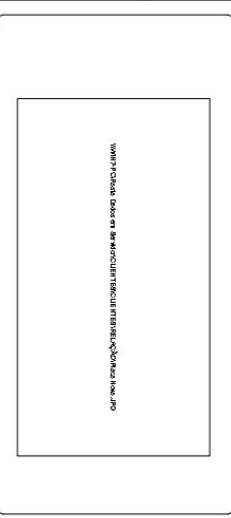
01

PROPRIEDADE: Fazenda Santo Antônio  
 PROPRIETÁRIO: Carlos Augusto Rocha  
 MUNICÍPIO(S): Cambará do Sul  
 COMARCAS(S): São Francisco de Paula  
 CARTÓRIO: São Francisco de Paula  
 MAT./TRANS.: 19.080  
 CÓDIGO INGRA: 874.027.006.874-2  
 PERÍMETRO (m): 5.791,15  
 ÁREA TOTAL (ha): 138,8781  
 DATA: Abril/2017  
 ESCALA: 1 / 7500

Carimbo e Assinatura:

PROF.: CARLOS AUGUSTO ROCHA

REG. TEC.:  
 CREA/RS 79.381  
 INCR/RS 19.080  
 APT.º 5914/17



## **Utilização do Solo:**

Campo Nativo, banhados, capoeiras e matas nativas = 56,1881ha.

Cultivado lavouras com açudes = 82,6900ha.

Área total do imóvel = 1.388.781,00m<sup>2</sup> = 138,8781ha.

## **3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:**

A vistoria visa permitir ao avaliador, conhecer da melhor forma possível o imóvel avaliado e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados necessários à avaliação.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria local, contatos, e levantamento de dados foram realizados nos meses de setembro e outubro de 2024, observando o que determina a NBR – 14.653-3, visando classificar o imóvel avaliado, em relação ao universo que pertence e também se procurou reunir todos os subsídios para uma avaliação mais justa e precisa.

Foram verificados e complementados os elementos necessários ao trabalho, como:

A Caracterização da Região:

- Caracterização física;
- Melhoramentos públicos existentes;
- Potencial de utilização;
- Classificação da região;

A caracterização do objetivo da avaliação abrange:

- Denominação;
- Localização;
- Destinação do imóvel;
- Situação;
- Caracterização das explorações comerciais;

### **3.1. ASPECTOS EXTRÍNSECOS:**

A área avaliada está localizada aproximadamente 4.000m da Vila Tainhas e 3.400m, da Rodovia RST- 453 denominada Rota do Sol, com uma acessibilidade considerada boa, por uma estrada vicinal até a porteira de acesso a propriedade, tendo a referida estrada pavimentação em chão batido em bom estado de conservação.

A partir da Rodovia Estadual Rota do Sol, no sentido sul/norte, o imóvel em questão é servido por uma servidão de passagem pelo interior da propriedade de Moacir Barcarolo.

## **3.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

### **3.2.1 CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:**

Número das matrículas: nº. 19.080 do Livro nº2 do Registro de Imóvel da Comarca de São Francisco de Paula.

Zona de Inscrição: Considerada zona rural do Município de Cambará do Sul.

Topografia: De plana a ondulada.

Declividade: De 10% a 20%.

Superfície: Seca/ vertentes e córregos.

Afloramentos rochosos: Presentes.

Divisas: Delimitadas e bem definidas.

### **3.2.2 UTILIZAÇÃO DO SOLO:**

Trata-se de terras com topografia de plana a ondulada, com alguns afloramentos de rochas basálticas, especialmente nos pontos mais elevados. Solos de coloração pardo-clara, de média profundidade. São solos drenados e poucos sujeitos a erosão pluvial intensa, em função de estarem em parte cobertos por vegetação nativa e em parte por lavouras temporárias.

Em relação à capacidade de uso do solo econômico da terra (área total) segundo classificação de Norton, onde o imóvel possui cobertura de campos nativos, matas ciliares junto ao rio Tainhas, cursos de água, banhados, açudes, sendo que a maior predominância de coberturas são as lavouras algumas temporárias e outras permanentes.

Em relação de uso dos solos considerou-se as classes I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII.

Das classes I, II e III são áreas de terras capacitadas, a um regular cultivo sem problemas de conservação e as terras IV podem ser cultivadas de maneira limitada. Já as classes, VI e VII, abrangem aquelas adaptadas a pastagem e florestas implantadas, com sérios problemas de conservação; As terras de classe, V não se prestam para culturas anuais, sendo adaptadas a culturas permanentes e florestas, sem aplicação de restrições especiais quanto às medidas de proteção do solo, as de classe VIII servem como abrigo da fauna silvestre, ambiente de recreação e para fins de armazenamento de água.

Das classes as cimas consideradas, em relação aos 138,87 hectares, consideram-se as classes de maiores ocorrências I, II e III, VIII, sendo essas classes de terras capacitadas a um regular cultivo, aparentemente sem problemas de conservação, pertencentes à unidade de mapeamento Bom Jesus, denominada Campos de Cima da Serra.

A cobertura vegetal original era composta de campos e matos, no entanto a situação da cobertura vegetal nativa, o campo nativo foi sendo substituídos pela implantação de lavouras temporárias e permanentes, açudes, estrada internas e demais benfeitorias.

### 3.2.3 POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Levando em consideração a localização do imóvel, investimentos realizados nas áreas vizinhas, sua proximidade com a Vila Tainhas e as cidades de Gramado, Canela, São Francisco de Paula e Cambará do Sul, tendo uma posição logística privilegiada com enorme potencial de utilização do imóvel voltado para diversas atividades econômicas, foi possível constatar que atualmente a exploração principal da propriedade é direcionada para o agronegócio associado à criação de gado de corte, com lavouras temporárias e permanentes, com a transformação de parte do imóvel em lavouras de grãos, lavouras de pastagem e lavouras de batatas, soja e milho juntamente com açudes para irrigação e criação de peixes.

#### Fotos do Imóvel



Acesso principal para a propriedade.



Vista parcial do imóvel lado norte.



Estrada interna no interior das lavouras.



Vista parcial das lavouras.



Vista parcial cerca que divide as lavouras.



Vista parcial, açude de irrigação e estrada Vicinal interior da propriedade.



Vista parcial da propriedade - lavouras.



Vista parcial casa residencial.



Vista parcial da área.



Vista parcial da área e do rio Tainhas confrontação oeste.



Ministério Público do Rio Grande do Sul  
Gabinete de Assessoramento Técnico



**Figura 1.** Relação de reservatórios A a R sobre imagem de satélite datada de 26/07/2023.

DOC UAA N. 1075/2024

15/18

VISTA ÁREA DA PROPRIEDADE DE CARLOS ALGUSTO ROCHA E ÁREAS CONFRONTANTES COM SUAS CULTURAS E BENFEITORIAS.



Lavoura área confrontante Moacir Barcarolo



Floresta de Pinus área confrontante de propriedade Reflorestadores Unidos S.A.



Residência do proprietário.



Vista parcial da residência.



Vista piscina anexa à residência.



Vista parcial interior da residência.



Vista parcial Galpão Industrial.



Fachada Galpão Industrial.



Vista parcial estufa.



Vista parcial interior da estufa.



Vista parcial casa do Caseiro.



Vista aérea das construções e benfeitorias.

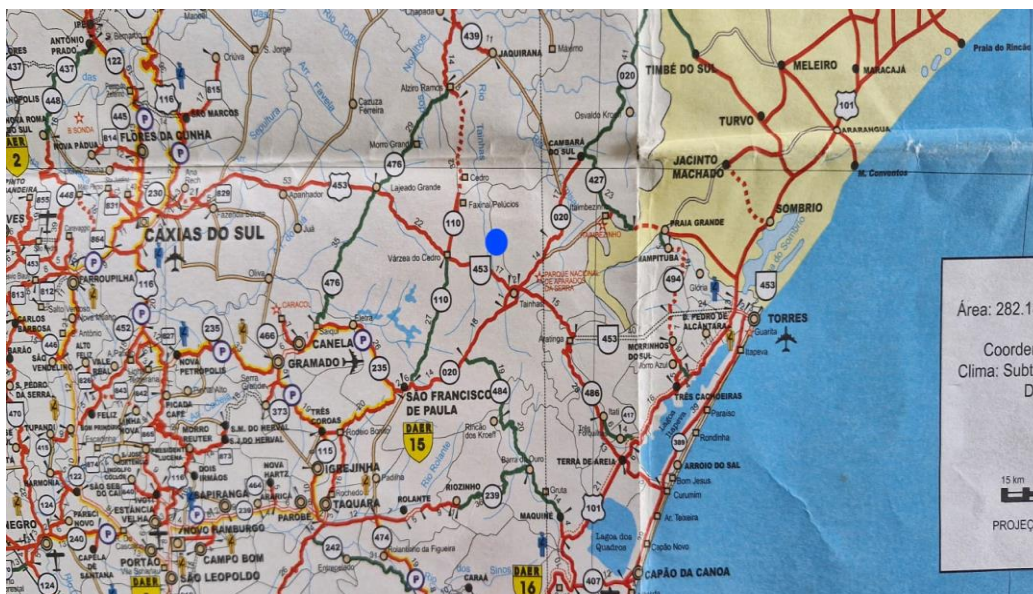
## 3.2.4 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E DA REGIÃO:

Do logradouro: Leito natural bem conservado a partir da Rodovia Estadual Rota do Sol, que possui um alto fluxo de veículos.

Acesso: Um acesso principal, considerado bom.

Uso predominante da região: turismo comercial, chácaras de lazer, reflorestamento, agronegócio e lavouras temporárias.

Rodovias da região: RS-020 e RST-453/486 - Rodovia Rota do Sol.



O imóvel avaliado está localizado, nesse ponto azul.

### Infraestrutura, Serviços e Equipamentos Comunitários do logradouro

<input type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto sanitário do tipo individual	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<b>Infra-Estrutura, Serviços e Equipamentos da Microrregião</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Ensino fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização
<input type="checkbox"/> Bancos	<input type="checkbox"/> Hospital	<input type="checkbox"/> Ensino superior	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer e recreação
<input checked="" type="checkbox"/> Mercados	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança		

### 3.3.1 BENFEITORIAS:

Sobre o imóvel consideram-se como benfeitorias as cercas internas e cercas que delimitam todo o perímetro da área, lavouras, açudes, infraestrutura viária no interior da propriedade juntamente com as construções existentes na sede do imóvel, casas, galpões, alojamento, estufa, mangueira em madeira para lida de gado, balança eletrônica para pesagem etc.

**3.3.1.1** Casa de alvenaria com uma área construída de 380,00m<sup>2</sup>, 3 suítes, banheiro social, sala cozinha, sala para escritório, sala de televisão, varanda com fechamento em vidro temperado, janelas e portas em vidro temperado, forro em madeira de pinho, piso de porcelanato sobre contrapiso de concreto, com instalação hidráulica e sanitária, luz, telhas térmicas, em anexo uma piscina de lazer 44,00m<sup>2</sup>, com deck de madeira tratada, em bom estado de conservação, idade aparente do imóvel 5 anos.

- **Tipo de Construção:** Casa de Alvenaria
- **Área Construída:** 380,00m<sup>2</sup>
- **Piscina:** 44,00 m<sup>2</sup> (avaliada separadamente)
- **Idade Aparente:** 5 anos
- **Estado de Conservação:** Bom
- **Padrão de Acabamento:** Médio

---

### Cálculo da Avaliação:

1. **Área Construída:**
  - Valor por m<sup>2</sup> (CUB RS setembro 2024 – Padrão Médio): R\$ 2.200,00/m<sup>2</sup>
  - Valor da Construção:  
 $380,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.200,00 = \text{R\$ } 836.000,00$
2. **Piscina:**
  - Valor da Piscina: **R\$ 25.000,00**
3. **Valor Total Antes da Depreciação:**
  - Valor da Construção: **R\$ 836.000,00**
  - Valor da Piscina: **R\$ 25.000,00**
  - **Valor Total: R\$ 861.000,00**

---

### Cálculo da Depreciação (Tabela de Ross-Heidecke):

- **Vida Útil do Imóvel:** 50 anos
- **Idade Aparente do Imóvel:** 5 anos
- **Depreciação Calculada:** 10%

Fórmula aplicada:

$$D = 1 - \left(1 - \frac{\text{idade}}{\text{vida útil}}\right)^1$$
$$D = 1 - \left(1 - \frac{5}{50}\right)^1 = 10\%$$

- **Valor Total Depreciado:**  
 $\text{R\$ } 861.000,00 \times (1 - 10\%) = \text{R\$ } 774.900,00$

**3.3.1.2** Casa do caseiro, com uma área construída de 37,50m<sup>2</sup>, em madeira do tipo eucalipto, forro em madeira de eucalipto, dois quartos sala, cozinha, banheiro em alvenaria, instalação elétrica água e instalação hidrossanitária, aberturas em madeira com venezianas, telhado com telhas de fibrocimento sobre armação de madeira, com pintura, em bom estado de conservação, idade aparente 10 anos.

- **Tipo de Construção:** Casa do Caseiro em Madeira de Eucalipto
- **Área Construída:** 37,50 m<sup>2</sup>
- **Idade Aparente:** 10 anos
- **Estado de Conservação:** Bom
- **Padrão de Acabamento:** Baixo

---

### Cálculo da Avaliação:

1. **Área Construída:**
  - Valor por m<sup>2</sup> (CUB RS setembro 2024 – Padrão Baixo): R\$ 1.500,00/m<sup>2</sup>
  - Valor da Construção:  
 $37,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.500,00 = \text{R\$ } 56.250,00$
2. **Valor Total Antes da Depreciação:**
  - **Valor Total:** R\$ 56.250,00

---

### Cálculo da Depreciação (Tabela de Ross-Heidecke):

- **Vida Útil do Imóvel:** 40 anos
- **Idade Aparente do Imóvel:** 10 anos
- **Depreciação Calculada:** 25%

Fórmula aplicada:

$$D = 1 - \left(1 - \frac{\text{idade}}{\text{vida útil}}\right)^1$$
$$D = 1 - \left(1 - \frac{10}{40}\right)^1 = 25\%$$

---

### Valor Final Depreciado:

- **Valor Total Depreciado:**  
 $\text{R\$ } 56.250,00 \times (1 - 25\%) = \text{R\$ } 42.187,50$

**3.3.1.3** Estufa Agrícola, para mudas de hortaliças, medindo 20mx100, com uma área de 2.000,00m<sup>2</sup>, estrutura metálica, parte aérea em estrutura treliçada, apoiada sobre tubos metálicos quadrados, com fechamento em lona transparente.

Valor estimado em **R\$ 230.000,00**.

**3.3.1.4** Pavilhão em alvenaria com uma área construída de 1.200,00m<sup>2</sup>, estrutura pré-moldada, paredes em alvenaria, cobertura com telhas de aluzinco, piso em saibro compactado, em anexo área coberta com telhas de fibrocimento sobre armação de madeira, utilizada para abrigo de carros e máquinas agrícolas, em bom estado de conservação, com idade aparente de 8 anos.

- **Tipo de Construção:** Pavilhão em Alvenaria com Estrutura Pré-moldada (Galpão Industrial)
- **Área Construída:** 1.200,00 m<sup>2</sup>
- **Idade Aparente:** 12 anos
- **Estado de Conservação:** Bom
- **Padrão de Acabamento:** Industrial
- **Código CUB:** GI

---

### Cálculo da Avaliação:

1. **Área Construída:**

- Valor por m<sup>2</sup> (CUB RS setembro 2024 – Galpão Industrial, Código GI): R\$ 1.288,55/m<sup>2</sup>
- Valor da Construção:  
1.200,00 m<sup>2</sup> × R\$ 1.288,55 = **R\$ 1.546.260,00**

2. **Valor Total Antes da Depreciação:**

- **Valor Total: R\$ 1.546.260,00**

---

### Cálculo da Depreciação (Tabela de Ross-Heidecke):

- **Vida Útil do Imóvel:** 40 anos
- **Idade Aparente do Imóvel:** 12 anos
- **Depreciação Calculada:** 30%

$$D = 1 - \left(1 - \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}\right)^1$$

Substituindo os valores:

$$D = 1 - \left(1 - \frac{12}{40}\right) = 0,30 = 30\%$$

### Valor Final Depreciado:

- **Valor Total Depreciado:**  
 $R\ \$ 1.546.260,00 \times (1 - 30\%) = R\ \$ 1.082.328,00$

**3.3.1.5** Mangueira para lida de gado, com curais e bretes em madeira de lei, em anexo um galpão, com uma balança eletrônica para pesagem de animais.

- **Valor Inicial:** R\$ 200.000,00
- **Depreciação Anual:** R\$ 20.000,00 (10% ao ano)
- **Valor Residual após 3 anos:** R\$ 180.000,00

**Valor total das benfeitorias construções R\$ R\$ 2.309.415,50 (dois milhões trezentos e nove mil quatrocentos e quinze reais e cinquenta centavos).**

### 4. AVALIAÇÃO:

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há normas científicas que o avaliador não pode dispensar.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor dos imóveis, considerando sempre que possível, diferentes fatores e a utilidade, especialmente, porque todo valor decorre desta.

Optou-se para efeito de determinação do justo valor da terra, pelo método comparativo de mercado consagrado para avaliações de propriedades. Entretanto, especial atenção foi dada aos fatores que interferem no uso e no valor da terra, tais como: relevo, acesso, localização, erosão, presença de água, bem como o estado de conservação e manutenção.

#### 4.1 METODOLOGIA(S) EMPREGADA(S):

Para o trabalho, foi adotada a seguinte metodologia técnica:

A fundamentação do trabalho está alicerçada no **Método Comparativo de Dados de Mercado**, o qual de acordo com a Norma Brasileira define o valor através de comparação com dados assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas; as características e os tributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente no valor.

#### 4.2 PESQUISAS DE DADOS DE MERCADO:

A vistoria e levantamento dos dados de mercado foram realizados no mês de setembro e outubro de 2024, nos municípios de São Francisco de Paula, Jaquirana e Cambará do Sul, mediante coleta de dados de informações entre pessoas e entidades, Prefeituras Municipais, Produtores Rurais, Comerciantes e Imobiliárias.

### **4.3 PESQUISAS DE VALORES:**

Para apurarmos o valor da terra nua e suas benfeitorias, tomamos como base negócios realizados em áreas próximas e áreas com características semelhantes à área objeto da presente ação, bem como, consultas com corretores de imóveis com propostas de negócios e ofertas em áreas na região.

Atualmente os negócios de áreas rurais, na região dos Campos de Cima da Serra estão direcionados para turismo rural, silvicultura e agricultura. Onde devemos considerar as restrições de uso do solo impostas pelas legislações ambientais, não mais sendo autorizada a conversão de vegetação de campo nativo para outros usos, tem ocorrido uma valorização das áreas com uso florestal e agrícola sendo consideradas áreas consolidadas, que é o caso da propriedade avaliada.

### **4.4 VALORES OBTIDOS PARA O IMÓVEL E BENFEITORIAS:**

Após as análises anteriormente feitas a partir da coleta de informações de mercado, dos critérios exigidos pelas NBR- 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais) atribuiu-se o valor de mercado do imóvel e suas benfeitorias de propriedade de Carlos Augusto Rocha em:

**Valor da área com lavoura e açudes: R\$ 59.214,29/ha X 82,6900ha = R\$ 4.896.429,64 (quatro milhões oitocentos e noventa e seis mil quatrocentos e vinte e nove reais e sessenta e quatro centavos).**

**Valor da área com campo nativo, açudes, banhados e matas nativas. R\$ 31.333,33/ha X 56,1881ha = R\$ 1.760.560,94 (um milhão setecentos e sessenta mil quinhentos e quinhentos e sessenta reais e noventa e quatro centavos).**

**Valor das benfeitorias R\$ 2.309.415,50 (dois milhões trezentos e nove mil quatrocentos e quinze reais e cinquenta centavos).**

**Valor total da referida avaliação: R\$ 8.966.406,08 (oito milhões novecentos e sessenta e seis mil quatrocentos e seis reais e oito centavos).**

### **5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

Conforme item abaixo se considera, **alta a liquidez do imóvel.**

A- Desempenho e tendência de mercado imobiliário local, de forma geral e especificamente para imóveis do tipo do avaliado, pondera a influência da conjuntura econômica.

B- Perfil do universo de potenciais compradores, consideradas as características do avaliado (porte, valor, usos alternativos ao existente, etc.).

C- Características de amostragem: ocorrência de dados transações em relação à oferta, tempo de permanência dos dados na condição de oferta.

Obstáculos que possam influir na venda do imóvel.

O desempenho: o mercado local apresenta boa possibilidade de comercialização.

O número de ofertas: Para imóveis semelhantes, o número de ofertas é baixo.

A vizinhança: Bom poder aquisitivo.

Considerações gerais

Não foram objeto de análise ou elaboração os seguintes serviços:

Investigação a respeito de características geológicas do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas ou de sua eventual exploração.

Em relação ao valor da avaliação: As amostras de pesquisa de mercado nos dão uma relação e ideia de preços de terras na região do imóvel avaliado, onde deve ser considerado que a variação em relação ao preço médio apurado dos imóveis pesquisados e avaliados possuem as características de cada propriedade, neste caso podemos destacar. A propriedade em questão possui um valor diferenciado das demais (elementos de amostra), em função da capacidade de uso das terras, associada ao aproveitamento da propriedade com a implantação de lavouras, com uma localização privilegiada margeando o rio Tainhas em uma de suas confrontações, próximo à Rodovia Rota do Sol e RS-020, e as cidades de São Francisco de Paula e Cambará do Sul.

### **6. Amostras de Mercado de áreas de lavouras, açudes, criação de peixes e irrigação, com as mesmas características de uso de parte da área objeto da ação:**

6.1- Imóvel à venda, Município de Cambará do Sul.

Localização – Estrada Municipal, área rural própria com lavouras, próxima ao imóvel avaliado, terra sem benfeitorias.

Área = área de 279,00ha.

Vendedor = Sucessores de Tércio Erany Tedesco - Emilio, 54 51 99691-4475

Comprador = Em negociação

Valor do imóvel – R\$ 55.000,00 por hectare.

6.2 - Imóvel negociado.

Área = 260,00hectares, com 45% lavouras, área rural, sem benfeitorias.

Vendedor = Odemar Pastorello

Comprador = corretor do negócio - Alexandre Barcarolo – fone 54 996415616.

Local = Rodovia Estadual da Praia Grande.

Valor da negociação = R\$ 45.000,00 por hectare

Data = julho de 2024.

6.3 - Imóvel à venda, Município de São Francisco de Paula - área com mesmas características e uso, utilizada para plantio de hortaliças, com açude.

Localização RS-020, com benfeitorias.

Área = área de 14,00ha.

Vendedor = Alexandre Barcarolo e outros - fone 54 996415616.

Comprador = Em negociação

Valor do imóvel – R\$ 70.000,00 por hectare

6.4 - Imóvel negociado, distrito de Tainhas, Município de São Francisco de Paula - área com semelhança nas características e uso.

Localização RS-020, área rural própria para reflorestamento de pinus e lavouras.

Área = área de 92,00ha.

Vendedor = David Altmayer.

Comprador = proprietário atual Júlio Altmayer.

Valor do negócio – R\$ 55.000,00 por hectare.

6.5 - Imóvel negociado - distrito de Tainhas, Município de São Francisco de Paula - área com mesmas características e uso.

Localização – Fazenda Casa Branca, 50% lavouras, área rural, terra nua.

Área = área de 156,00ha.

Vendedor = Mariza Moraes Marques.

Comprador = Sucessores de Escobar da Silva Marques.

Valor do negócio – R\$ 47.500,00 por hectare

6.6 - Imóvel à venda - distrito de Lajeado Grande, Município de São Francisco de Paula -

Localização – Fazenda Boa Vista, área rural de lavouras, terra nua.

Área = área de 201,00ha.

Vendedor = Sucessores de Nuzaldo Maturino Gil Cardoso.

Valor de venda – R\$ 67.000,00 por hectare

6.7 - Imóvel à venda – RS – 020, município de São Francisco de Paula.

Localização – Fazenda das Taipas, área rural com lavouras, açudes e benfeitorias.

Área = área de 240,00ha.

Vendedor = Stella Enilda Camps Saatkamp

Valor de venda – R\$ 77.000,00 por hectare

1	set/2024	279,00	R\$ 13.950.000,00	R\$ 55.000,00
2	set/2024	260,00	R\$ 11.700.000,00	R\$ 45.000,00
3	set/2024	14,00	R\$ 980.000,00	R\$ 70.000,00
4	set/2024	92,00	R\$ 5.060.000,00	R\$ 55.000,00
5	set/2024	156,00	R\$ 7.332.000,00	R\$ 47.500,00
6	set/2024	201,00	R\$ 13.467.000,00	R\$ 67.000,00
7	set/2024	240,00	R\$ 18.480.000,00	R\$ 77.000,00

## Tratamento dos Dados:

### Média dos Valores (R\$/ha):

A média dos valores por hectare é:

$$\text{Média} = \frac{55.000 + 45.000 + 70.000 + 55.000 + 47.500 + 67.000 + 77.000}{7} = R\$59.214,29$$

### Desvio Padrão ( $\sigma$ ):

O desvio padrão dos valores é:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum(X_i - \bar{X})^2}{N - 1}} = R\$10.981,11$$

### Limites de Confiança (80% de confiança):

Para um intervalo de confiança de 80%, usando o valor de  $t$  de Student = 1,415:

$$\text{Limite Inferior} = \text{Média} - \text{para} \times \frac{\sigma}{\sqrt{e}} = R \$ 50.019,80$$

$$\text{Limite Superior} = \text{Média} + \text{para} \times \frac{\sigma}{\sqrt{e}} = R \$ 68.408,00,78$$

### Coefficiente de Variação (CV):

$$CV = \frac{\sigma}{\text{Média}} = \frac{10.981,11}{59.214,29} \approx 0,1855 \quad (18,55\%)$$

Os valores analisados apresentam uma variação aceitável para serem usados como referência no mercado. A média dos valores por hectare está em torno de **R\$ 59.214,29**, com um intervalo de confiança que vai de **R\$ 50.019,80 a R\$ 68.408,78**.

**7. Amostras de Mercado de áreas de campos nativos, matas nativas e matas ciliares, banhados e capoeiras, com as mesmas características de uso da área objeto da ação, sem benfeitorias:**

7.1 - Imóvel negociado – Uma área de terra de campos nativos, matas ciliares, banhados e capoeiras, com as mesmas características de uso da área objeto da ação. Sem benfeitorias.

Localização – Fazenda Esperança, local denominado Passo do S, Município de Jaquirana, RS, as margens do rio Tainhas.

Área = área de 37,00ha.

Vendedor = Oscar Albé.

Comprador = Leandro Sessegolo Elido.

Valor do negócio – R\$ 29,500,00 por hectare

Data do negócio: Novembro/2023

7.2 - Imóvel negociado – Uma área de terra de campos nativos, matas nativas, banhados e capoeiras, com as mesmas características de uso da área objeto da ação, sem benfeitorias.

Localização – Fazenda Valim, Município de Cambará do Sul, RS.

Área = área de 17,00ha.

Vendedor = Alexandre da Silva Candemil.

Comprador = Gildo Pereira

Valor de venda – R\$ 27.500,00 por hectare

Data do negócio: Janeiro/2024

7.3 - Imóvel negociado – Uma área de terra de campos nativos, matas nativas, banhados e capoeiras, com as mesmas características de uso da área objeto da ação. Sem benfeitorias.

Localização – Fazenda Rincão do Lajeado, Município de Jaquirana, RS.

Área = área de 37,00ha.

Vendedor = Nelda Valim de Carvalho.

Comprador = Cassiano De Zorzi

Valor de venda – R\$ 37.000,00 por hectare

Data do negócio: Março/2024

## Dados Calculados e Apresentação das Amostras:

Nº	Época	Área (ha)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor R\$/ha
1	nov/2023	37,00	R\$ 1.091.500,00	R\$ 29.500,00
2	jan/2024	17,00	R\$ 467.500,00	R\$ 27.500,00
3	mar/2024	37,00	R 1.369.000,00	R\$ 37.000,00

## Tratamento dos Dados:

### Média dos Valores (R\$/ha):

A média dos valores por hectare é:

$$\text{Média} = \frac{29.500 + 27.500 + 37.000}{3} = R\$31.333,33$$

### Desvio Padrão ( $\sigma$ ):

O desvio padrão dos valores é:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \mu)^2}{n - 1}}$$

Aplicando

$$\sigma = \sqrt{\frac{(29.500 - 31.333,33)^2 + (27.500 - 31.333,33)^2 + (37.000 - 31.333,33)^2}{3 - 1}}$$
$$\sigma = \sqrt{\frac{3.361.112,09 + 14.694.444,44 + 32.111.111,11}{2}} = \sqrt{25.083.333,82} = R\$5.008,33$$

### Limites de Confiança (80% de confiança):

Para um intervalo de confiança de 80%, usando o valor de  $t$  de Student = 1,415:

- Limite Inferior:

$$\text{Média} - t \times \frac{\sigma}{\sqrt{n}} = 31.333,33 - 1,415 \times \frac{5.008,33}{\sqrt{3}} = R\$27.654,97$$

- Limite Superior:

$$\text{Média} + t \times \frac{\sigma}{\sqrt{n}} = 31.333,33 + 1,415 \times \frac{5.008,33}{\sqrt{3}} = R\$35.011,70$$

### **Coeficiente de Variação (CV):**

$$CV = \frac{\sigma}{\text{Média}} = \frac{5.008,33}{31.333,33} = 0,1598 \times 100 = 15,98\%$$

Os valores analisados apresentam uma variação aceitável para serem usados como referência no mercado. A média dos valores por hectare está em torno de **R\$ 31.333,33**, com um intervalo de confiança que vai de **R\$ 27.654,97 a R\$ 35.011,70**.

A moeda considerada e adotada na região foi de R\$ (reais por hectare).

Ressalte-se que o valor médio do hectare, é o que representa fielmente o comportamento de mercado imobiliário no município e região.

A presente avaliação foi obtida através de critérios técnicos, resultado da análise de mercado imobiliário do município e região.

O valor avaliado para o imóvel e suas benfeitorias representa o valor que o proprietário receberia em uma livre oferta de venda, não se levando em consideração as avaliações para fins fiscais, fixadas para a cobrança de impostos e nem tão pouco o maior ou menor valor que o futuro imóvel possa produzir na região.

São Francisco de Paula, 17 de outubro de 2024.

JORGE LUIZ DE  
ARAUJO  
VALIM:200337370  
53

Assinado de forma digital  
por JORGE LUIZ DE ARAUJO  
VALIM:20033737053  
Dados: 2024.10.18 17:47:04  
-03'00'

Perito: Jorge Luiz de Araujo Valim.  
CREA – 50611.



Valide aqui este documento

Matrícula



# Registro de Imóveis da Comarca de São Fco. de Paula

## LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Fis.

MATRÍCULA

1

19.080

SÃO FCO. DE PAULA, 27 DE janeiro DE 2003

IMÓVEL: Uma área de 1.440.000,00m<sup>2</sup> (um milhão quatrocentos e quarenta mil metros quadrados), de terras de campo e matos, situada no lugar denominado Pinheiro Alto e Invernada do Ranchinho, na Fazenda Santo Antônio, distrito de Tainhas, município de Cambará do Sul, com as seguintes confrontações: ao sul, com terras de Montaury Marques Pacheco; ao norte, com terras que pertenceram a Mário Fogaça; ao leste, com ditas que pertenceram a Olmiro Lopes dos Reis e outros; a oeste, com o Rio Tainhas.

Registros Anteriores: R/3, R/4, R/5 e R/7-9.118 do livro 2-BC.

PROPRIETÁRIOS: Francisco Assis Machado Pacheco, industrial, CI nº 5007776891-SSP/RS, CPF nº 183.273.110/34 e sua esposa, Dina Maria Pacheco, protética, CI nº 5000631902, CPF nº 236.908.600/91, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes em Porto Alegre, na Rua João XXIII, nº 240, aptº 404 e Jurandina Machado Pacheco, viúva, de prendas domésticas, CI nº 1018605855-SSP/RS, CPF nº 473.837.040/53, domiciliada e residente em Porto Alegre, na Avenida Nemoto, nº 75, aptº 306, todos brasileiros.

Observação: O casal de Francisco Assis Machado Pacheco é proprietário da área descrita, ressalvado o usufruto em favor de Jurandina Machado Pacheco sobre uma área de 571.548,2340m<sup>2</sup> pelo R/5-9118

O registrador substituto:

R\$7,00

R/1-19.080. DATA: 27 de janeiro de 2003. PROTOCOLO Nº 41.876.

ADQUIRENTES: Ivo Guadagnin, CI nº 2037261647-SJS/RS, CPF nº 510.096.500/25, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Francisnara Zandoná Guadagnin, domiciliado e residente na cidade de Canoas-RS, na Rua Arthur Bernardes, nº 498; Ivar Guadagnin, solteiro, maior, CI nº 4037261651-SSP/RS, CPF nº 510.093.070/53 e Aldacir Eloi Guadagnin, separado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUIJK>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS



Valide aqui este documento

<b>Fs.</b>	<b>MATRÍCULA</b>
1	19.080
<b>VERSO</b>	

Judicialmente, CI nº 8020028117-SSP/RS, CPF nº 402.188.640/00, domiciliados e residentes na cidade de Ibiraiaras-RS, na Rua Frei Aleixo, nº 501, todos brasileiros, empresários.

**TRANSMITENTES:** Francisco Assis Machado Pacheco e sua esposa, Dina Maria Pacheco e Jurandina Machado Pacheco.

**TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** Compra e venda.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública nº geral 33.971 e nº de ordem 034, lavrada em 10 de janeiro de 2003, por Luiz Carlos da Silva, substituído do 7º Tabelionato de Porto Alegre.

**IMÓVEL:** Os Transmitentes venderam aos Adquirentes o imóvel acima matriculado, pelo preço de R\$120.634,56 (cento e vinte mil seiscientos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). Os Adquirentes compram em partes iguais. Guia de arrecadação do ITBI paga na Prefeitura Municipal de Cambará do Sul, em 11/07/2002.

Os Transmitentes declaram sob as penas da Lei, que não são contribuintes da Previdência Social na qualidade de empregadores. O cadastro no INCRA é sob nº 874.027.006.874.2, área 144,0, módulo fiscal 25,0, nº de módulos 5,76, fração mínima de parcelamento 3,0 e na Receita Federal nº 1.216.582-4, tendo sido apresentada certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel nº 5.552.974, emitida pela Receita Federal em 30/07/2002 com validade até 30/01/2003. CND/IBAMA nº 43.010735 de 18/12/2002.

O registrador substituído:

R\$416,80

**R.2/19.080.** Data: 13 de dezembro de 2007. Protocolo nº. 49.420.

**Adquirente:** **Caroline Minuscoli**, brasileira, solteira, maior, advogada, CPF nº. 975 095 400/97, C.I. nº. 7061593492-SSP-RS, domiciliada e residente na Rua Otelo Rosa, 216, Bairro Cinquentenário, em Caxias do Sul.

**Transmitentes:** **Ivo Guadagnin e sua mulher, Franciscara Zandoná Guadagnin**, ele antes qualificado, ela brasileira, do lar, CPF nº. 527 133 420/15, C.I. nº. 4039585866-SSP-RS, **Ivar Guadagnin**, solteiro, maior

CONTINUA A FL. Nº.

2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUJK>

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA

## LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

*Handwritten mark*

Fls.	MATRÍCULA
2	19.080

empresário e **Aldacir Eloi Guadagnin**, separado judicialmente, empresário, ambos antes qualificados.

Forma do título: Escritura pública de compra e venda nº. 5.984/046, lavrada em 23 de novembro de 2007, por Dione Aparecida de Conto, Oficial do Cartório de Vila Seca, Caxias do Sul.

**Imóvel: Os Transmitedentes venderam à Adquirente a área de 1.440.000,00m<sup>2</sup>** (um milhão quatrocentos e quarenta mil metros quadrados), de campo e matos, descrita nesta matrícula, havida pelo R.1/19.080. Valor do contrato: R\$262.000,00. Guia/ITBI nº. 451/2007, sobre R\$403.200,00. CND/IBAMA nºs. 596.461, 596.466, 596.499 e 596.501. Os Transmitedentes declararam que estão dispensados da apresentação da CND da Previdência Social. CCIR 2003/2004/2005 nº. 874 027 006 874-2, área 142,0ha, módulo 25,0ha, nº. de módulos 5,68, FMP 3,0ha, com a denominação de Fazenda Santo Antonio, em nome de Francisco Assis Machado Pacheco e outros, e na Receita Federal sob o nº. 1.216.582-4, em nome de Ivo Guadagnin.

S.F.D. nº. 0590.09.0700001.00035.

O Oficial:  R\$1.368,40

**R.3/19.080.** Data: 12 de fevereiro de 2010. Protocolo nº. 53.408.

**Adquirente: Carlos Augusto Rocha**, brasileiro, divorciado, arquiteto, CI nº. 2029710353-SSP/RS, CPF nº. 453.081.870-53, residente e domiciliado na Rua Tietê, nº. 150, Bairro São Bento, em Bento Gonçalves.

**Transmitente: Caroline Minuscoli**, solteira, maior, antes qualificada.

Forma do título: Escritura pública de compra e venda nº. 6.108/001, lavrada em 29 de janeiro de 2010, por Dione Aparecida de Conto, Tabeliã de Vila Seca, em Caxias do Sul.

**Imóvel: A Transmitente vendeu ao Adquirente a área descrita nesta matrícula.** Valor do contrato: R\$350.000,00. Guia/ITBI nº.653, sobre a avaliação de R\$1.152.000,00. CND/IBAMA nº. 1491154. Certidão de Situação Fiscal nº. 02845809. CND Ambiental Municipal nº. 006/2010. CND do imóvel rural nº. 1.216.582-4. INCRA nº. 874 027 006 874-2, área 142,0ha, módulo 25,0ha, nº. de módulos 2,83, FMP 3,0ha, denominada Fazenda Santo Antonio. A Transmitente declarou que não está obrigada a apresentar a CND/INSS. Emolumentos: R\$1.974,20. Selo Digital: 0590.09.0900033.00016

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUJK>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS



onr



Valide aqui este documento

Fls.	MATRÍCULA
2	19.080
VERSO	

(R\$10,00) - Processamento eletrônico de dados: R\$2,60. Selo Digital: 0590.01.0900033.00747 (R\$0,20).

O Oficial:  R\$1.987,00.

**R.4/19.080.** Data: 1º de agosto de 2016. Protocolo nº. 67.384, de 29 de julho de 2016.

**Devedor Fiduciante:** Carlos Augusto Rocha, qualificado acima.

**Credor Fiduciário:** Marcio Brick Peres, brasileiro, empresário, C.I. nº. 3043431034-SSP/RS, CPF nº. 711.697.687-68, casado com Ana Maria Lily Elisa Hurtado de Asin, residente e domiciliado na Rua dos Papagaios, 428/302, na cidade de Canela.

Forma do título: Escritura pública de confissão de dívida nº. 8.724, lavrada em 18 de fevereiro de 2016, por Sylvania Prevedello Garbin, 1ª Substituta do Tabelião desta Cidade, Escritura pública de aditamento nº. 8.745, lavrada em 9 de março de 2016, por Luis Osório Cardoso de Moraes, Tabelião desta Cidade, e Escritura pública de retificação/aditamento nº. 8.779, lavrada em 12 de abril de 2016, por Sylvania Prevedello Garbin, 1ª Substituta do Tabelião desta Cidade.

**Imóvel alienado fiduciariamente:** Em garantia da dívida confessada e das demais obrigações decorrentes, o **Devedor Fiduciante deu ao Credor Fiduciário o domínio resolúvel e a posse indireta da fração ideal de 34,72% do imóvel descrito nesta matrícula.** O Devedor Fiduciante obrigou-se a pagar ao Credor Fiduciário o valor de R\$288.470,00 até o dia 10 de fevereiro de 2017. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do mútuo. O Devedor Fiduciário declarou que não é contribuinte do INSS, não estando sujeito à apresentação da CND/INSS. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.500.000,00. CCIR/INCRA e NIRF: os mesmos do R.3/19.080. CND/ITR nº. 89C0.BBD3.374D.3D8D. Emolumentos: R\$1.377,70. Selo Digital: 0590.08.1600004.00059 (R\$13,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,10. Selo Digital: 0590.01.1600012.04674 (R\$0,40).

A Registradora Substituta:  R\$1.395,70

CONTINUA A FLS. Nº. 03

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUIJK>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



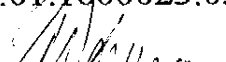


Valide aqui  
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA**  
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

Fls.	MATRÍCULA
3	19.080

**AV.5/19.080.** Data: 9 de fevereiro de 2017. Protocolo nº. 68.589, de 9 de fevereiro de 2017. Conforme Escritura pública de quitação nº. 9.085, lavrada em 3 de fevereiro de 2017, por Sylvania Prevedello Garbin, 1ª Substituta do Tabelião desta Cidade, os Credores Marcio Brick Peres e sua mulher, Ana Maria Lily Elisa Hurtado de Asin, deram plena, geral e irrevogável quitação para Carlos Augusto Rocha, tendo em vista o pagamento integral do débito referido no R.4/19.080. **Assim, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.4/19.080.** Emolumentos: R\$646,20. Selo Digital: 0590.08.1600018.00053 (R\$49,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital: 0590.01.1600023.03327 (R\$1,40).  
A Registradora Substituta:  R\$701,60

**R.6/19.080.** Data: 5 de abril de 2017. Protocolo nº. 68.890, de 5 de abril de 2017.

**Devedor Fiduciante: Carlos Augusto Rocha,** qualificado acima.

**Credor Fiduciário: Lauro Enzweiler,** brasileiro, hoteleiro, CPF nº. 163.390.020-72, C.I. nº. 2016176352-SSP-RS, casado com **Alice Ines Ghesla Enzweiler,** brasileira, hoteleira, CPF nº. 312.218.820-15, C.I. nº. 6014432006-SSP-RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob o nº. 1.855, livro 3 do Registro de Imóveis de Gramado, residentes e domiciliados na Avenida Borges de Medeiros, 3288, apto. 01, na cidade de Gramado.

Forma do título: Escritura pública de confissão de dívida nº. 9.086, lavrada em 6 de fevereiro de 2017, por Sylvania Prevedello Garbin, 1ª Substituta do Tabelião desta Cidade.

**Imóvel alienado fiduciariamente:** Em garantia da dívida confessada e das demais obrigações decorrentes, **o Devedor Fiduciante deu ao Credor Fiduciário o domínio resolúvel e a posse indireta da fração ideal de 34,72% do imóvel descrito nesta matrícula.** O negócio jurídico foi celebrado com fundamento na Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, tem por origem empréstimo feito pelo Credor Fiduciário ao Devedor Fiduciante, no valor de R\$288.470,00, obrigando-se o Devedor Fiduciante a pagar ao Credor Fiduciário aquele valor, até o dia 30 de maio de 2017. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUJK>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS



ONR



Valide aqui  
este documento

Fls. **3**  
MATRÍCULA **19.080**  
VERSO

melhoramentos, construções e instalações acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do mútuo. Não haverá juros remuneratórios sobre o valor da dívida. O Devedor Fiduciário declarou que não está sujeito à apresentação da CND/INSS. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.500.000,00. CCIR/INCRA e NIRF: os mesmos do R.3/19.080. As partes dispensaram a apresentação das negativas ambientais. CND/ITR nº. 7BF7.B7EA.7E56.448A. Emolumentos: R\$1.292,40. Selo Digital: 0590.08.1600018.00064 (R\$49,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital: 0590.01.1600023.08487 (R\$1,40).  
O Oficial: \_\_\_\_\_ R\$1.347,80

**AV.7/19.080.** Data: 3 de maio de 2017. Protocolo nº. 69.021, de 3 de maio de 2017.

**Georreferenciamento.** Requerimento de **retificação administrativa** firmado em 20 de abril de 2017, por Carlos Augusto Rocha, proprietário do imóvel desta matrícula, instruído com planta e memorial elaborados pelo responsável técnico, Claudio Roberto Marensi de Moura, de acordo com a Lei nº. 10.267/01, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciados, em conformidade com a Lei dos Registros Públicos. **A área foi georreferenciada conforme a Certificação nº. 28feadf7-6e3a-46d6-9be9-ffbf8aacb4be**, emitida em 17 de abril de 2017, constante do Memorial Descritivo gerado pelo SIGEF em 17 de abril de 2017. Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, o SIGEF certificou que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. **Retificação da área desta matrícula.** Na medição efetuada, foi encontrada **uma área de 1.388.781,00m<sup>2</sup> (um milhão, trezentos e oitenta e oito mil, setecentos e oitenta e um metros quadrados)**, encerrada em um perímetro de 5.791,15m, a qual foi georreferenciada segundo memorial descritivo gerado pelo SIGEF, com a seguinte descrição:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
BJF-M-0834	-50°19'17.001"	-29°13'18.904"	849.630	BJF-M-0833	180°38'54"	1.854,224 m	Reflorestadores Unidos S.A.
BJF-M-0833	-50°19'17.778"	-29°14'19.116"	883.170	BJF-M-2534	247°46'30"	570.802 m	Moacir Barcarolo
BJF-M-2534	-50°19'37.343"	-29°14'26.127"	872.530	BJF-M-2535	245°42'05"	531.858 m	Moacir Barcarolo
BJF-M-2535	-50°19'55.292"	-29°14'33.234"	864.490	BJF-P-5823	341°21'15"	10,303 m	Rio Tainhas

CONTINUA A FLS. Nº. 04

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUJK>



Valide aqui este documento



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA

## LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Fis.

MATRÍCULA

4

19.080

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUIJK>

BJF-P-5823	-50°19'55.414"	-29°14'32.917"	864.050	BJF-P-5824	62°01'44"	29,936 m	Rio Tainhas
BJF-P-5824	-50°19'54.435"	-29°14'32.461"	864.070	BJF-P-5825	29°46'04"	13,870 m	Rio Tainhas
BJF-P-5825	-50°19'54.180"	-29°14'32.070"	863.880	BJF-P-5826	352°03'06"	17,381 m	Rio Tainhas
BJF-P-5826	-50°19'54.269"	-29°14'31.511"	864.610	BJF-P-5827	324°04'40"	24,259 m	Rio Tainhas
BJF-P-5827	-50°19'54.796"	-29°14'30.873"	864.030	BJF-P-5828	341°52'12"	12,151 m	Rio Tainhas
BJF-P-5828	-50°19'54.936"	-29°14'30.498"	863.640	BJF-P-5829	9°59'45"	13,852 m	Rio Tainhas
BJF-P-5829	-50°19'54.847"	-29°14'30.055"	864.640	BJF-P-5830	330°12'21"	52,124 m	Rio Tainhas
BJF-P-5830	-50°19'55.806"	-29°14'28.586"	864.080	BJF-P-5831	330°38'18"	20,987 m	Rio Tainhas
BJF-P-5831	-50°19'56.187"	-29°14'27.992"	861.630	BJF-P-5832	357°15'08"	19,144 m	Rio Tainhas
BJF-P-5832	-50°19'56.221"	-29°14'27.371"	861.090	BJF-P-5833	330°56'35"	21,242 m	Rio Tainhas
BJF-P-5833	-50°19'56.603"	-29°14'26.768"	859.770	BJF-P-5834	329°14'28"	23,077 m	Rio Tainhas
BJF-P-5834	-50°19'57.040"	-29°14'26.124"	859.140	BJF-P-5835	340°58'55"	24,200 m	Rio Tainhas
BJF-P-5835	-50°19'57.332"	-29°14'25.381"	859.140	BJF-P-5836	333°42'02"	35,172 m	Rio Tainhas
BJF-P-5836	-50°19'57.909"	-29°14'24.357"	859.180	BJF-P-5837	359°23'12"	12,626 m	Rio Tainhas
BJF-P-5837	-50°19'57.914"	-29°14'23.947"	857.880	BJF-P-5838	17°59'58"	21,499 m	Rio Tainhas
BJF-P-5838	-50°19'57.668"	-29°14'23.283"	856.690	BJF-P-5839	13°17'41"	33,824 m	Rio Tainhas
BJF-P-5839	-50°19'57.380"	-29°14'22.214"	856.630	BJF-P-5840	32°30'26"	22,566 m	Rio Tainhas
BJF-P-5840	-50°19'56.931"	-29°14'21.596"	856.730	BJF-P-5841	45°29'29"	20,602 m	Rio Tainhas
BJF-P-5841	-50°19'56.387"	-29°14'21.127"	856.840	BJF-P-5842	43°57'26"	13,773 m	Rio Tainhas
BJF-P-5842	-50°19'56.033"	-29°14'20.805"	856.650	BJF-P-5843	44°05'39"	24,996 m	Rio Tainhas
BJF-P-5843	-50°19'55.389"	-29°14'20.222"	856.940	BJF-P-5844	24°32'50"	22,039 m	Rio Tainhas
BJF-P-5844	-50°19'55.050"	-29°14'19.571"	856.490	BJF-P-5845	43°39'01"	14,086 m	Rio Tainhas
BJF-P-5845	-50°19'54.690"	-29°14'19.240"	856.420	BJF-P-5846	39°31'34"	31,020 m	Rio Tainhas
BJF-P-5846	-50°19'53.959"	-29°14'18.463"	856.160	BJF-P-5847	16°32'34"	36,234 m	Rio Tainhas
BJF-P-5847	-50°19'53.577"	-29°14'17.335"	855.600	BJF-P-5848	32°20'30"	66,187 m	Rio Tainhas
BJF-P-5848	-50°19'52.266"	-29°14'15.519"	855.090	BJF-P-5849	52°36'00"	32,093 m	Rio Tainhas
BJF-P-5849	-50°19'51.322"	-29°14'14.886"	855.060	BJF-P-5850	27°49'34"	31,302 m	Rio Tainhas
BJF-P-5850	-50°19'50.781"	-29°14'13.987"	855.220	BJF-P-5851	43°10'04"	34,661 m	Rio Tainhas
BJF-P-5851	-50°19'49.903"	-29°14'13.166"	855.080	BJF-P-5852	39°44'24"	46,132 m	Rio Tainhas
BJF-P-5852	-50°19'48.811"	-29°14'12.014"	855.000	BJF-P-5853	26°19'37"	25,699 m	Rio Tainhas
BJF-P-5853	-50°19'48.389"	-29°14'11.266"	854.930	BJF-P-5854	16°10'33"	40,719 m	Rio Tainhas
BJF-P-5854	-50°19'47.969"	-29°14'09.996"	852.670	BJF-P-5855	42°53'18"	49,844 m	Rio Tainhas
BJF-P-5855	-50°19'46.713"	-29°14'08.810"	852.840	BJF-P-5856	33°31'39"	21,906 m	Rio Tainhas
BJF-P-5856	-50°19'46.265"	-29°14'08.217"	852.600	BJF-P-5857	15°37'52"	45,309 m	Rio Tainhas
BJF-P-5857	-50°19'45.813"	-29°14'06.800"	851.860	BJF-P-5858	29°16'25"	38,830 m	Rio Tainhas
BJF-P-5858	-50°19'45.110"	-29°14'05.700"	852.360	BJF-P-5859	16°46'06"	93,523 m	Rio Tainhas
BJF-P-5859	-50°19'44.111"	-29°14'02.792"	853.740	BJF-P-5860	0°57'30"	96,857 m	Rio Tainhas
BJF-P-5860	-50°19'44.051"	-29°13'59.647"	850.330	BJF-P-5861	21°36'54"	50,081 m	Rio Tainhas
BJF-P-5861	-50°19'43.368"	-29°13'58.135"	856.920	BJF-P-5862	12°35'53"	179,313 m	Rio Tainhas
BJF-P-5862	-50°19'41.920"	-29°13'52.452"	864.730	BJF-P-5863	25°42'19"	51,809 m	Rio Tainhas
BJF-P-5863	-50°19'41.088"	-29°13'50.936"	864.350	BJF-P-5864	10°06'21"	191,799 m	Rio Tainhas
BJF-P-5864	-50°19'39.842"	-29°13'44.804"	847.280	BJF-P-5865	9°39'05"	41,886 m	Rio Tainhas
BJF-P-5865	-50°19'39.582"	-29°13'43.463"	846.400	BJF-P-5866	5°48'14"	50,481 m	Rio Tainhas
BJF-P-5866	-50°19'39.393"	-29°13'41.832"	847.270	BJF-P-5867	15°53'18"	25,357 m	Rio Tainhas
BJF-P-5867	-50°19'39.136"	-29°13'41.040"	845.040	BJF-P-5868	13°46'29"	116,389 m	Rio Tainhas
BJF-P-5868	-50°19'38.110"	-29°13'37.369"	844.610	BJF-P-5869	14°59'59"	137,239 m	Rio Tainhas
BJF-P-5869	-50°19'36.795"	-29°13'33.064"	845.950	BJF-P-5870	59°20'52"	28,447 m	Rio Tainhas
BJF-P-5870	-50°19'35.889"	-29°13'32.593"	852.210	BJF-P-5871	30°57'03"	41,543 m	Rio Tainhas
BJF-P-5871	-50°19'35.098"	-29°13'31.436"	846.850	BJF-P-5872	11°14'47"	17,865 m	Rio Tainhas
BJF-P-5872	-50°19'34.969"	-29°13'30.867"	843.880	BJF-P-5873	39°40'01"	10,961 m	Rio Tainhas
BJF-P-5873	-50°19'34.710"	-29°13'30.593"	844.080	BJF-P-5874	49°57'16"	33,167 m	Rio Tainhas
BJF-P-5874	-50°19'33.770"	-29°13'29.900"	844.060	BJF-P-5875	47°55'10"	18,379 m	Rio Tainhas
BJF-P-5875	-50°19'33.265"	-29°13'29.500"	843.680	BJF-P-5876	3°59'39"	25,590 m	Rio Tainhas
BJF-P-5876	-50°19'33.199"	-29°13'28.671"	843.470	BJF-P-5877	7°55'14"	25,679 m	Rio Tainhas
BJF-P-5877	-50°19'33.068"	-29°13'27.845"	843.310	BJF-P-5878	42°30'54"	37,932 m	Rio Tainhas
BJF-P-5878	-50°19'32.119"	-29°13'26.937"	843.790	BJF-P-5879	27°56'39"	17,638 m	Rio Tainhas
BJF-P-5879	-50°19'31.813"	-29°13'26.431"	843.660	BJF-P-5880	19°56'08"	74,388 m	Rio Tainhas
BJF-P-5880	-50°19'30.874"	-29°13'24.160"	843.220	BJF-P-5881	19°42'55"	64,538 m	Rio Tainhas
BJF-P-5881	-50°19'30.068"	-29°13'22.187"	842.900	BJF-P-5882	40°41'32"	45,200 m	Rio Tainhas
BJF-P-5882	-50°19'28.977"	-29°13'21.074"	842.490	BJF-P-5883	27°54'59"	22,617 m	Rio Tainhas
BJF-P-5883	-50°19'28.585"	-29°13'20.425"	842.510	BJF-M-0837	64°10'39"	21,846 m	Rio Tainhas
BJF-M-0837	-50°19'27.857"	-29°13'20.116"	842.260	BJF-M-0836	58°24'42"	43,031 m	Reflorestadores Unidos S.A.
BJF-M-0836	-50°19'26.500"	-29°13'19.384"	845.220	BJF-M-0835	102°04'04"	136,979 m	Reflorestadores Unidos S.A.
BJF-M-0835	-50°19'21.541"	-29°13'20.314"	845.050	BJF-M-0834	70°30'16"	130,093 m	Reflorestadores Unidos S.A.

CONTINUA NO VERSO

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

Fls.	MATRÍCULA
4	19.080
VERSO	

### Mapa



Confrontantes anuentes: Reflorestadores Unidos S.A., CNPJ nº. 88.647.896/0001-46, representada por Cassiano De Zorzi, matrículas nºs. 11.331 e 6.255, INCRA nº. 874 027 263 907-0; e Moacir Barcarolo, CPF nº. 269 245 280/15, matrícula nº. 22.414, INCRA nº. 950 114 397 466-0. O responsável técnico, Claudio Roberto Marensi de Moura e o proprietário, Carlos Augusto Rocha declararam que a medição realizada respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos. O responsável técnico Claudio Roberto Marensi de Moura é credenciado pelo INCRA sob o código BJJ, CREA-RS nº. 75.361/RS, e recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº. 9011417-RS. CCIR 2015/2016 nº. 874 027 006 874-2, área 138,7446ha, módulo fiscal 25,0ha, nº. de módulos fiscais 5,5498, FMP 3,0ha. NIRF 1.216.582-4. CND/ITR nº. FA36.20E9.C1AF.DC87. Emolumentos: R\$110,50. Selo Digital: 0590.04.1600021.00733 (R\$3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital: 0590.01.1700004.00720 (R\$1,40).

O Oficial: -  R\$119,70

**AV.8/19.080.** Data: 14 de março de 2019. Protocolo nº. 72.894, de 14 de março de 2019. Conforme termo de redução de bem à penhora assinado pela Exma. Sra. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Cerro Largo, Dra. Suélen Caetano de Oliveira, em 20 de fevereiro de 2019, enviado para este Registro de imóveis junto do ofício nº. 174/2019, emitido no processo nº.

CONTINUA A FLS. Nº. 05

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUJK>

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





Valide aqui  
este documento



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA

## LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

*W*

Fls.	MATRÍCULA
5	19.080

043/2.16.0000454-0, movida pela Delegacia de Polícia de Roque Gonzales, o **imóvel descrito nesta matrícula foi penhorado**. Emolumentos: R\$36,10. Selo Digital: 0590.04.1900002.00304 (R\$3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Selo Digital: 0590.01.1800007.04434 (R\$1,40).  
A Registradora Substituta: *W. K. M. A.* Nihil

**AV.9/19.080.** Data: 28 de dezembro de 2020. Protocolo nº. 76.679, de 28 de dezembro de 2020. Forma do título: Certidão emitida em 17 de dezembro de 2020, pelo 2º Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul. Consta da certidão referida o seguinte: "CERTIFICAMOS, nos termos do **artigo 828** do Código de Processo Civil, que no dia 24/11/2020 foi ajuizada a ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** nº. 5025007-19.2020.8.21.0010 em que são partes **Exequente**: DMH Distribuidora de Alarmes Sem Fio Ltda., CNPJ nº. 14.690.963/0001-79, e **Executado**: Carlos Augusto Rocha, CPF nº. 453.081.870-53, com valor da causa de R\$1.023.789,84". Emolumentos: R\$1.851,60. Selo Digital: 0590.09.1700006.00035 (R\$61,40) - Processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Selo Digital: 0590.01.2000009.03802 (R\$1,40).  
A Registradora Substituta: *Cordelia Reis* R\$1.919,40

**AV.10/19.080.** Data: 27 de junho de 2022. Protocolo nº. 80.644, de 27 de junho de 2022. Conforme Termo de Penhora de 08 de junho de 2022, assinado por Ricardo Bergmann Motyczka, Técnico Judiciário da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, os **direitos sobre a área descrita nesta matrícula foram penhorados** no processo de execução extrajudicial nº. 5025007-19.2020.8.21.0010/RS. **Exequente: DMH Distribuidora de Alarmes Sem Fio Ltda.**, CNPJ nº. 14.690.963/0001-79, com sede na Rua Pinheiro Machado, 3.271, Bairro São Pelegrino, em Caxias do Sul/RS. **Executado: Carlos Augusto Rocha**, brasileiro, divorciado, arquiteto, CPF nº. 453.081.870-53, residente e domiciliado na Rua Tietê, 150, Bairro São Bento, em Bento Gonçalves/RS. Juiz de Direito: Dr. Silvio Viezzer. Valor do débito: R\$1.023.789,84, em novembro/2020. Emolumentos: R\$2.212,90. Selo Digital: 0590.09.1700006.00527 (R\$81,00) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Selo Digital: 0590.01.2200006.00770 (R\$1,80).

CONTINUA NO VERSO

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUJK>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

onr



Valide aqui este documento

Fis.  
5  
VERSO

MATRÍCULA  
19.080

A Registradora Substituta: *Caroline Steves* R\$2.301,70

**AV.11/19.080.** Data: 21 de outubro de 2022. Protocolo nº. 81.771, de 21 de outubro de 2022. Conforme art. 235-A da Lei de Registros Públicos, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº. **099457.2.0019080-04.** Emolumentos: R\$44,40. Selo Digital: 0590.04.2200011.00020 (R\$4,40) Processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Selo Digital: 0590.01.2200006.08132 (R\$1,80).

A Registradora Substituta: *Juliana* Nihil

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO FRANCISCO DE PAULA-RS**

CERTIFICO que a presente CERTIDÃO da Matrícula nº 19.080 é reprodução fiel do original constante nesta Serventia. Dou fé.  
São Francisco de Paula, 10 de novembro de 2025.

\_\_\_\_\_  
**RAFAEL EBERHARDT MARTINS**  
Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
**099457 53 2025 00021658 69**

**Pedido nº 65.554**

Certidão: R\$44,80.

Selo: 0590.04.2500002.07208. Valor:

R\$5,20 Busca: R\$13,20.

Selo: 0590.03.2500001.19744. Valor:

R\$4,20 Processamento eletrônico de dados:

R\$6,90.

Selo: 0590.01.2500008.08945. Valor: R\$2,10

ISSQN: R\$1,95

**Valor Total dos Emolumentos: R\$78,35**

CONTINUA A FLS. Nº.

Ofício de Registro de Imóveis  
São Francisco de Paula - RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U764L-R2VC3-RS24U-MEUJK>



**CONTRATO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO RURAL PARA FINS DE  
EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA**

Pelo presente instrumento particular de arrendamento de imóvel rural para fins de exploração agrícola, de um lado, como **ARRENDADOR** o Sr. **CARLOS AUGUSTO ROCHA**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 2029710353 SSP/RS, CPF Nº 453.081.870-53, residente e domiciliado à Estrada Tainhas, nº 26, Zona Rural, no município de Cambará do Sul/RS; e, de outro lado, como **ARRENDATÁRIO** o Sr. **ELIO HOBUSS DE QUEVEDO**, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo e agricultor, portador da carteira de identidade nº 7081733052 SJS/II/RS, e do CPF nº 002.127.650-44, residente e domiciliado à Avenida General Osório, nº 375, na cidade de Maquiné/RS, tem como justo e contratado, o que se segue:

**Cláusula 1ª** - O **ARRENDADOR** é proprietário de uma fração de terra, com a área de 1.440.000 m<sup>2</sup>, situado no lugar Pinheiro Alto e Invernada do Rachinho, S/N, município de Cambara do Sul/RS, conforme matrícula 190.80, livro Nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Cambará do Sul/RS.

**Cláusula 2ª** - O **ARRENDADOR** cede ao **ARRENDATÁRIO** uma área de terra com 10.000 m<sup>2</sup>, dentro da área acima identificada, demarcada em comum acordo pelas partes, para que nela o mesmo desenvolva atividades ligadas à agricultura, mas especificadamente produção de mudas de hortaliças.

§ 1º A área arrendada possui uma estrutura de 92 palanques de eucaliptos tratados medindo 5M de altura, e 200 guias medindo 15 largura, por 2,70 comprimento e 2,5cm espessura, sendo estes de propriedade do **ARRENDADOR**. As benfeitorias construídas sobre esta estrutura são de responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, vez que são úteis somente ao desenvolvimento de sua



atividade, e, portanto, não indenizáveis. Sendo assim, ao final do contrato, poderá levantar a estrutura que construiu.

§ 2º A área foi entregue devidamente cercada, com seis fios de arames, as expensas do **ARRENDADOR**. A manutenção e a conservação da cerca são de responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, que ao término deverá entregar nas mesmas condições.

§ 3º O **ARRENDADOR** cede ao **ARRENDATÁRIO** uma caixa com capacidade de 15.000L água até o final do contrato.

§ 4º O **ARRENDATÁRIO** somente poderá construir benfeitorias que sejam necessárias à produção de mudas na área arrendada, na forma que lhe seja conveniente, respeitando as práticas e legislações pertinentes. Tais benfeitorias correrão as expensas do **ARRENDATÁRIO**, que ao término do contrato deverá levantá-las.

§ 5º As despesas decorrentes da utilização de energia elétrica pelo **ARRENDATÁRIO**, correrão por sua conta. Sendo assim este responsabilizar-se-á pela instalação de contador próprio para aferição do consumo. Entretanto, até que seja efetuada a instalação, o **ARRENDADOR** cede ao **ARRENDATÁRIO** à utilização da rede existente e este se responsabiliza pelo custeio mensal da conta, no valor que ultrapassar R\$ 100,00 (cem reais).

§ 6º O **ARRENDADOR** autoriza o direito de entrada e saída da propriedade, a qualquer dia e horário, sem prévio (incluindo-se o **ARRENDATÁRIO**, ou terceiros por ele autorizados, que estejam sob sua responsabilidade).

**Cláusula 3ª** - O presente contrato é feito pelo prazo de 10 (dez) anos, iniciando sua vigência em 1º de julho de 2019 e tendo vencimento em 30 de junho de 2029, quando o **ARRENDATÁRIO** deverá restituir a gleba arrendada, completamente



03/05

desocupado, bem como tudo que o **ARRENDADOR** tenha cedido ao **ARRENDATÁRIO**.

**Cláusula 4ª** - O preço do presente arrendamento fica estabelecido livremente entre as partes, da seguinte forma:

§ 1º O valor do arrendamento será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por mês perfazendo o total de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), ao ano. Sendo que o pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, diretamente ao arrendador, com vencimento no quinto dia útil de cada mês.

§ 2º O valor do arrendamento terá reajuste anual de 10%, na mês de aniversário do contrato (julho).

**Cláusula 5ª** - O **ARRENDATÁRIO** não pode transferir o presente contrato, subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel ou parte dele sem prévio e expresso consentimento do **ARRENDADOR** ou de seu representante, bem como não pode mudar a destinação do imóvel, sob pena de cancelamento deste contrato.

**Cláusula 6ª** - O **ARRENDATÁRIO** se obriga e usar terra de conformidade com as normas técnicas, de modo a impedir a erosão do solo, empregando materiais e insumos que não degradem sua qualidade, observando as normas de segurança estabelecidas para o uso de agrotóxicos e aquelas destinadas ao controle de pragas, arcando com as penalizações impostas pelas autoridades competentes por descumprimento de tais normas.

§ 1º Para a prática de qualquer atividade que demande prévio licenciamento ambiental, fica o **ARRENDATÁRIO** obrigado à obtenção dele, arcando com as cominações legais em caso de omissão.

§ 2º- São por conta do **ARRENDATÁRIO** os materiais, sementes, insumos, equipamentos e tudo o mais que for necessário para o cultivo ou exploração da propriedade.





**Cláusula 7ª** - A administração dos serviços e serem executados na área arrendada será de inteira responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, assim como a contratação de pessoal para auxiliá-lo na execução do trabalho, assumindo, isoladamente, com exclusão expressa da responsabilidade solidária ou subsidiária do **ARRENDADOR**, as responsabilidades de natureza civil, trabalhista, previdenciária e tributária decorrentes da contratação de pessoal para realização dos trabalhos de qualquer natureza na área arrendada, cabendo ao **ARRENDATÁRIO** pagar os salário e demais encargos trabalhistas devidos ao empregados, dispensá-los, indenizá-los etc, bem como o ressarcimento dos danos materiais que venham a ser causados pela ação ou omissão desse pessoal, durante a realização de qualquer trabalho na área arrendada.

**Cláusula 8ª** - O presente contrato é irrevogável e irretratável para ambas as partes, incluindo-se os herdeiros ou sucessores, no caso de falecimento de qualquer os contratantes, obrigando-se estes ao total cumprimento das cláusulas ora pactuadas.

**Cláusula 9ª** - Findo o prazo do presente contrato, caso não tenha verificado a renovação ou prorrogação, **ARRENDATÁRIO** deixará o imóvel, com os acessórios cedidos, em perfeito estado de conservação, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

**Cláusula 10ª** - A falta de pagamento do arrendamento na forma estipulada constituirá em mora ao **ARRENDATÁRIO**, ressalvado o direito de purgar a mora.

**Cláusula 11ª** - O presente contrato é regido pelo Estatuto da Terra, e demais legislação correlata. As partes declaram ciência aos termos acordados, bem como, obediência aos preceitos legais, sendo que a parte infratora de cláusulas contratuais dá justo motivo à rescisão do contrato.



**Cláusula 12ª** – As partes elegem o FORO da Comarca de São Francisco de Paula/RS, para dirimir dúvidas que por ventura venham ocorrer no presente instrumento particular.

E por estarem assim justo e contratados, assinam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Maquiné, 01 de Julho de 2019.

**ARRENDADOR:**

**ARRENDATÁRIO**

S.F. Paula

Carlos Augusto Rocha  
CPF: 453.081.870-53

Élio Hobuss de Quevedo  
CPF: 002.127.650-44

**TESTEMUNHAS:**

1ª .....

2ª .....

**TABELIONATO DE NOTAS DE SÃO FRANCISCO DE PAULA - RS**  
Rua Gaspar Martins, nº61 - Centro - Fone (54) 3244.1629 - E-mail: cardosodemoraes81@hotmail.com  
Bel. Luís Osório Cardoso de Moraes - Tabelião  
Reconheço POR AUTENTICIDADE a <FIRMA(S)> de: CARLOS AUGUSTO ROCHA  
Dou fé. Em test. da verdade. Emol.: R\$ 7,20 Selo R\$ 1,40  
São Francisco de Paula-RS 19/07/2019 059301190000136203  
Zingara Teresinha Padilha Andriola - Atendente Reconhecimento  
Zingara T Padilha Andriola  
Escrivente Autorizada

**SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO DE MAQUINÉ - RS**  
Rua Padre Atanásio Orth, 544, Centro - Maquiné - RS - Fone: (51) 3628-1551  
TABELIÃO E REGISTRADOR: JOSÉ ODONE TASSINARI RAMOS  
Reconheço a AUTENTICIDADE da assinatura de ELIO HOBUSS DE QUEVEDO, aposta em minha presença, indicada pela seta.  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE.  
Maquiné, RS, 30 de julho de 2019.  
Emol.: R\$ 7,20 + Selo digital: R\$ 1,40 -  
0402.01.1900002.03025 -  
Angelo da Silva Rech - Escrevente Autorizado  
Angelo da Silva Rech  
Escrevente Autorizado

**CONTRATO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA**

Pelo presente instrumento particular de arrendamento de imóvel rural para fins de exploração agrícola, de um lado, como **ARRENDADOR** o Sr. **CARLOS AUGUSTO ROCHA**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 2029710353 SSP/RS, CPF Nº 453.081.870-53, residente e domiciliado à Estrada Tainhas, nº 26, Zona Rural, no município de Cambará do Sul/RS; e, de outro lado, como **ARRENDATÁRIO** o Sr. **ELIO HOBUSS DE QUEVEDO**, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo e agricultor, portador da carteira de identidade nº 7081733052 SJS/III/RS, e do CPF nº 002.127.650-44, residente e domiciliado à Avenida General Osório, nº 375, na cidade de Maquiné/RS, tem como justo e contratado, o que se segue:

**Cláusula 1ª** - O **ARRENDADOR** é proprietário de uma fração de terra, com a área de 1.440.000 m<sup>2</sup>, situado no lugar Pinheiro Alto e Invernada do Rachinho, S/N, município de Cambara do Sul/RS, conforme matrícula 190.80, livro Nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Cambará do Sul/RS.

**Cláusula 2ª** - O **ARRENDADOR** cede ao **ARRENDATÁRIO** uma área de terra com 10.000 m<sup>2</sup>, dentro da área acima identificada, demarcada em comum acordo pelas partes, para que nela o mesmo desenvolva atividades ligadas à agricultura, mas especificadamente produção de mudas de hortaliças.

§ 1º A área arrendada possui uma estrutura de 92 palanques de eucaliptos tratados medindo 5M de altura, e 200 guias medindo 15 largura, por 2,70 comprimento e 2,5cm espessura, sendo estes de propriedade do **ARRENDADOR**. As benfeitorias construídas sobre esta estrutura são de responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, vez que são úteis somente ao desenvolvimento de sua

017

FL. 02/05

atividade, e, portanto, não indenizáveis. Sendo assim, ao final do contrato, poderá levantar a estrutura que construiu.

§ 2º A área foi entregue devidamente cercada, com seis fios de arames, as expensas do **ARRENDADOR**. A manutenção e a conservação da cerca são de responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, que ao término deverá entregar nas mesmas condições.

§ 3º O **ARRENDADOR** cede ao **ARRENDATÁRIO** uma caixa com capacidade de 15.000L água até o final do contrato.

§ 4º O **ARRENDATÁRIO** somente poderá construir benfeitorias que sejam necessárias à produção de mudas na área arrendada, na forma que lhe seja conveniente, respeitando as práticas e legislações pertinentes. Tais benfeitorias correrão as expensas do **ARRENDATÁRIO**, que ao término do contrato deverá levantá-las.

§ 5º As despesas decorrentes da utilização de energia elétrica pelo **ARRENDATÁRIO**, correrão por sua conta. Sendo assim este responsabilizar-se-á pela instalação de contador próprio para aferição do consumo. Entretanto, até que seja efetuada a instalação, o **ARRENDADOR** cede ao **ARRENDATÁRIO** à utilização da rede existente e este se responsabiliza pelo custeio mensal da conta, no valor que ultrapassar R\$ 100,00 (cem reais).

§ 6º O **ARRENDADOR** autoriza o direito de entrada e saída da propriedade, a qualquer dia e horário, sem prévio (incluindo-se o **ARRENDATÁRIO**, ou terceiros por ele autorizados, que estejam sob sua responsabilidade).

**Cláusula 3ª** - O presente contrato é feito pelo prazo de 10 (dez) anos, iniciando sua vigência em 1º de julho de 2019 e tendo vencimento em 30 de junho de 2029, quando o **ARRENDATÁRIO** deverá restituir a gleba arrendada, completamente



03/05

desocupado, bem como tudo que o **ARRENDADOR** tenha cedido ao **ARRENDATÁRIO**.

**Cláusula 4ª** - O preço do presente arrendamento fica estabelecido livremente entre as partes, da seguinte forma:

§ 1º O valor do arrendamento será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por mês perfazendo o total de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), ao ano. Sendo que o pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, diretamente ao arrendador, com vencimento no quinto dia útil de cada mês.

§ 2º O valor do arrendamento terá reajuste anual de 10%, na mês de aniversário do contrato (julho).

**Cláusula 5ª** - O **ARRENDATÁRIO** não pode transferir o presente contrato, subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel ou parte dele sem prévio e expresse consentimento do **ARRENDADOR** ou de seu representante, bem como não pode mudar a destinação do imóvel, sob pena de cancelamento deste contrato.

**Cláusula 6ª** - O **ARRENDATÁRIO** se obriga e usar terra de conformidade com as normas técnicas, de modo a impedir a erosão do solo, empregando materiais e insumos que não degradem sua qualidade, observando as normas de segurança estabelecidas para o uso de agrotóxicos e aquelas destinadas ao controle de pragas, arcando com as penalizações impostas pelas autoridades competentes por descumprimento de tais normas.

§ 1º Para a prática de qualquer atividade que demande prévio licenciamento ambiental, fica o **ARRENDATÁRIO** obrigado à obtenção dele, arcando com as cominações legais em caso de omissão.

§ 2º- São por conta do **ARRENDATÁRIO** os materiais, sementes, insumos, equipamentos e tudo o mais que for necessário para o cultivo ou exploração da propriedade.

②  
04105

**Cláusula 7ª** - A administração dos serviços e serem executados na área arrendada será de inteira responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, assim como a contratação de pessoal para auxiliá-lo na execução do trabalho, assumindo, isoladamente, com exclusão expressa da responsabilidade solidária ou subsidiária do **ARRENDADOR**, as responsabilidades de natureza civil, trabalhista, previdenciária e tributária decorrentes da contratação de pessoal para realização dos trabalhos de qualquer natureza na área arrendada, cabendo ao **ARRENDATÁRIO** pagar os salário e demais encargos trabalhistas devidos ao empregados, dispensá-los, indenizá-los etc, bem como o ressarcimento dos danos materiais que venham a ser causados pela ação ou omissão desse pessoal, durante a realização de qualquer trabalho na área arrendada.

**Cláusula 8ª** – O presente contrato é irrevogável e irretroatável para ambas as partes, incluindo-se os herdeiros ou sucessores, no caso de falecimento de qualquer os contratantes, obrigando-se estes ao total cumprimento das cláusulas ora pactuadas.

**Cláusula 9ª** – Findo o prazo do presente contrato, caso não tenha verificado a renovação ou prorrogação, **ARRENDATÁRIO** deixará o imóvel, com os acessórios cedidos, em perfeito estado de conservação, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

**Cláusula 10ª** – A falta de pagamento do arrendamento na forma estipulada constituirá em mora ao **ARRENDATÁRIO**, ressalvado o direito de purgar a mora.

**Cláusula 11ª** – O presente contrato é regido pelo Estatuto da Terra, e demais legislação correlata. As partes declaram ciência aos termos acordados, bem como, obediência aos preceitos legais, sendo que a parte infratora de cláusulas contratuais dá justo motivo à rescisão do contrato.

ecl



05/05

**Cláusula 12ª** - As partes elegem o FORO da Comarca de São Francisco de Paula/RS, para dirimir dúvidas que por ventura venham ocorrer no presente instrumento particular.

E por estarem assim justo e contratados, assinam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Maquiné, 01 de Julho de 2019.

**ARRENDADOR:**

S.F. Paula

*Carlos Augusto Rocha*

Carlos Augusto Rocha  
CPF: 453.081.870-53

**ARRENDATÁRIO**

*Elio Hobuss de Quevedo*

Elio Hobuss de Quevedo  
CPF: 002.127.650-44

**TESTEMUNHAS:**

1ª .....

2ª .....

**TABELIONATO DE NOTAS DE SÃO FRANCISCO DE PAULA**  
 Rua General Machado nº 61 - Centro - Fone: (54) 3244.1629 - E-mail: cardosodemora@notariopsp.com.br  
 Bel. Luís Carlos Cardoso de Moraes - Tabelião (S)de CARLOS AUGUSTO ROCHA  
 Rec. AUGUSTO ROCHA  
 Emol.: R\$ 7,20 + Selo Digital R\$ 1,40  
 0583010000036283  
 Zingara Tereza Padilha Andriola -endente Reconhecimento

*Zingara T Padilha Andriola*  
Escrevente Autorizada

**SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO DE MAQUINÉ - RS**  
 Rua Padre Atanásio Orth, 544, Centro - Maquiné - RS - Fone: (51) 3628-1551  
 TABELIÃO E REGISTRADOR: JOSÉ OSWALDO TASSINARI RAMOS  
 Reconheço a AUTENTICIDADE da assinatura de ELIO HOBUSS DE QUEVEDO, aposta em minha presença, indicada pela seta.  
 EM TESTEMUNHO DA VERDADE.  
 Maquiné, RS, 30 de julho de 2019.  
 Emol.: R\$ 7,20 + Selo digital R\$ 1,40 -  
 0402.01.1900002.03025 -  
 Angelo da Silva Rech - Escrevente Autorizada



Comprovante Nº 2020/008.846-1

SIOUT 0003

**COMPROVANTE DE CADASTRO DE USO DA ÁGUA - SIOUT 0003**

Este é o Comprovante de Cadastro de Uso da Água de código **2020/008.846**, sob responsabilidade do(a) Usuário(a) de Água: **Elio Hobuss de Quevedo**, CPF nº **002.127.850-44**, na propriedade de **Carlos Augusto Rocha - 453.081.870-53**, realizado no Sistema de Outorga de Água da Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura do Rio Grande do Sul.

Estes dados também serão enviados para o Cadastro Nacional de Usuários de Recursos Hídricos – CNARH, da Agência Nacional de Águas – ANA.

**ATENÇÃO!** Esse comprovante **NÃO** é uma outorga de água ou uma dispensa de outorga. Para obter estes documentos, é necessário solicitar a Outorga de Água no Sistema de Outorga de Água do Rio Grande do Sul – SIOUT RS – e seguir as orientações fornecidas pelo sistema.

As informações contidas neste relatório, gerado dia **01/06/2020** às **09:35:03**, referem-se ao extrato dos dados do Uso da Água de código **2020/008.846**, incluídos no Sistema de Outorga de Água do Rio Grande do Sul – SIOUT RS, sob responsabilidade do(s) próprio(s) usuário(s) de água. Se comprovado que as informações contidas nesse cadastro são falsas, o(s) usuário(s) de água estará(ão) sujeito(s) às penalidades previstas no art. 36 da Lei 10.350 e no art. 299 do Código Penal que prevê que a declaração falsa constitui-se de crime.

Senhor(a) usuário (a): a fase de cadastro no Sistema de Outorga de Água do Rio Grande do Sul foi concluída com sucesso. De acordo com a Resolução Nº 218, de 10 de fevereiro de 2017, para a safra agrícola 2017-2018, e com a Resolução Nº 215, de 10 de janeiro de 2017, para dessedentação animal no ano de 2017, esse cadastro poderá ser utilizado em substituição à outorga de uso de água para fins de acesso a financiamento bancário e para a regularização de licença ambiental.

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o link abaixo ou utilize um dispositivo para a leitura do QR Code ao lado:

<https://atmb2.app.goo.gl/L3iM>





Comprovante Nº 2020/008.846-1

SIOUT 0003

## CADASTRO DE USO DA ÁGUA

Abaixo está o resumo dos dados informados no cadastro de uso da água

### Identificação do Usuário de Água

Nome: Elio Hobuss de Quevedo - CPF nº 002.127.850-44

### Localização da Intervenção

Tipo da Área: Área Rural

Tipo do Vínculo do Usuário de Água com a Localização Intervenção:

Locatário/Arrendatário/Comodatário/Concessionária/Assentado

Nome da Localização da Intervenção: Pinheiro Alto

Nome/Razão Social do Proprietário: Carlos Augusto Rocha

CPF/CNPJ do Proprietário: 453.081.870-53

Município: Cambará do Sul/RS

Existe rede pública disponível para conexão nesta localização? Não

### Dados da Intervenção

Natureza da Intervenção: Água Superficial

Situação Atual da Intervenção: Operação

Tipo da Fonte de Captação: Açude

Tipo de Intervenção: Cadastro apenas do açude

Volume Normal Armazenado: 156.492,00 m<sup>3</sup>

Comprimento da taipa: 63,00 m

Altura máxima da taipa em relação ao fundo do reservatório: 4,00 m

Profundidade máxima de água: 3,50 m

Altura normal do nível d'água: 3,00 m

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o link abaixo ou utilize um dispositivo para a leitura do QR Code ao lado:

<https://atmb2.app.goo.gl/L3iM>







Comprovante N° 2020/008.858-1

SIOUT 0003

**COMPROVANTE DE CADASTRO DE USO DA ÁGUA - SIOUT 0003**

Este é o Comprovante de Cadastro de Uso da Água de código **2020/008.858**, sob responsabilidade do(a) Usuário(a) de Água: **Elio Hobuss de Quevedo**, CPF n° **002.127.850-44**, na propriedade de **Carlos Augusto Rocha - 453.081.870-53**, realizado no Sistema de Outorga de Água da Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura do Rio Grande do Sul.

Estes dados também serão enviados para o Cadastro Nacional de Usuários de Recursos Hídricos – CNARH, da Agência Nacional de Águas – ANA.

**ATENÇÃO!** Esse comprovante **NÃO** é uma outorga de água ou uma dispensa de outorga. Para obter estes documentos, é necessário solicitar a Outorga de Água no Sistema de Outorga de Água do Rio Grande do Sul – SIOUT RS – e seguir as orientações fornecidas pelo sistema.

As informações contidas neste relatório, gerado dia **01/06/2020** às **09:48:40**, referem-se ao extrato dos dados do Uso da Água de código **2020/008.858**, incluídos no Sistema de Outorga de Água do Rio Grande do Sul – SIOUT RS, sob responsabilidade do(s) próprio(s) usuário(s) de água. Se comprovado que as informações contidas nesse cadastro são falsas, o(s) usuário(s) de água estará(ão) sujeito(s) às penalidades previstas no art. 36 da Lei 10.350 e no art. 299 do Código Penal que prevê que a declaração falsa constitui-se de crime.

Senhor(a) usuário (a): a fase de cadastro no Sistema de Outorga de Água do Rio Grande do Sul foi concluída com sucesso. De acordo com a Resolução N° 218, de 10 de fevereiro de 2017, para a safra agrícola 2017-2018, e com a Resolução N° 215, de 10 de janeiro de 2017, para dessedentação animal no ano de 2017, esse cadastro poderá ser utilizado em substituição à outorga de uso de água para fins de acesso a financiamento bancário e para a regularização de licença ambiental.

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o link abaixo ou utilize um dispositivo para a leitura do QR Code ao lado:

<https://atmb2.app.goo.gl/bsTf>





Comprovante Nº 2020/008.858-1

SIOUT 0003

### CADASTRO DE USO DA ÁGUA

Abaixo está o resumo dos dados informados no cadastro de uso da água

#### Identificação do Usuário de Água

Nome: Elio Hobuss de Quevedo - CPF nº 002.127.850-44

#### Localização da Intervenção

Tipo da Área: Área Rural

Tipo do Vínculo do Usuário de Água com a Localização Intervenção:

Locatário/Arrendatário/Comodatário/Concessionária/Assentado

Nome da Localização da Intervenção: Pinheiro Alto

Nome/Razão Social do Proprietário: Carlos Augusto Rocha

CPF/CNPJ do Proprietário: 453.081.870-53

Município: Cambará do Sul/RS

Existe rede pública disponível para conexão nesta localização? Não

#### Dados da Intervenção

Natureza da Intervenção: Água Superficial

Situação Atual da Intervenção: Operação

Tipo da Fonte de Captação: Açude

Tipo de Intervenção: Bombeamento

Número do Cadastro: Açude - 2020/008.846

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o link abaixo ou utilize um dispositivo para a leitura do QR Code ao lado:

<https://atmb2.app.goo.gl/bsTf>





Comprovante Nº 2020/008.858-1

SIOUT 0003

### Informações da(s) geometria(s) adicionada(s)

Geometria: Ponto 1

Sistema Geodésico de Referência: SIRGAS 2000

Latitude: -29,2347

Longitude: -50,3250

Região Hidrográfica: Guaíba

Bacia Hidrográfica: Bacia Hidrográfica do Rio Taquari-Antas

Município: Cambará do Sul - RS

Sistema Aquífero: Serra Geral II

### Quadro de Vazão

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Dias/Mês	24	24	24	24	24	24	24	0	24	24	24	24
Horas/Dia	00:30	00:30	00:30	00:30	00:30	00:30	00:30	00:00	00:30	00:30	00:30	00:30
Vazão (m³/h)	11,4000	11,4000	11,4000	11,4000	11,4000	11,4000	11,4000	0	11,4000	11,4000	11,4000	11,4000
Volume (m³/mês)	136,8	136,8	136,8	136,8	136,8	136,8	136,8	0	136,8	136,8	136,8	136,8

Total de Dias/Ano: 264 dias

Total de Horas/Ano: 132 horas

Volume Médio Mensal: 136,8 m³

Volume Total Anual: 1.504,8 m³

Vazão Média Mensal: 11,4 m³/h

Vazão Média Diária: 5,7 m³/dia

Vazão Máxima Diária: 5,7 m³/dia

### Finalidades

- Irrigação

Mês/Ano de início da operação: Junho/2020

Área total irrigada: 0,60 ha

#### Quadro de Culturas - Finalidade Irrigação

Cultivo irrigado	Método de irrigação	Mês do plantio	Mês da colheita	Área de plantio
Viveiros	Microaspersão	Setembro	Julho	0,6 ha

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o link abaixo ou utilize um dispositivo para a leitura do QR Code ao lado:

<https://atmb2.app.goo.gl/bsTf>





Comprovante Nº 2020/008.858-1

SIOUT 0003

Finalidades de uso	Porcentagens mensais da vazão captada											
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Irrigação	100	100	100	100	100	100	100	-	100	100	100	100
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o link abaixo ou utilize um dispositivo para a leitura do QR Code ao lado:

<https://atmb2.app.goo.gl/bsTf>





**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul**

Rua Dr. Montauray, 2107, 4º andar - Bairro: Exposição - CEP: 95080-155 - Fone: (54) 996790955 - Email:  
frcaxsul5vciv@tjrs.jus.br

**EMBARGOS DE TERCEIRO CÍVEL Nº 5003626-42.2026.8.21.0010/RS**

**EMBARGANTE:** ELIO HOBUSS DE QUEVEDO

**EMBARGADO:** CARLOS AUGUSTO ROCHA

**EMBARGADO:** VWM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

**DESPACHO/DECISÃO**

1. O benefício da gratuidade da justiça pressupõe a demonstração de que o requerente não possui condições de arcar com as despesas processuais sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família, nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil.

**Indefiro** o pedido de gratuidade judiciária requerido pela parte autora, vez que, analisando os documentos juntados no Evento 34, verifico que a parte embargada possui um patrimônio acima de R\$ 450.000,00, sendo incompatível com a gratuidade da justiça.

2. Compulsando os autos, verifico que houve decisão no processo principal (Execução nº 5025007-19.2020.8.21.0010) determinando o prosseguimento do leilão com edital retificado. Todavia, nestes Embargos de Terceiro, a suspensão foi deferida (Evento 5) sob o fundamento de violação ao direito de preferência (art. 92, §3º, Lei 4.504/64) e indevida constrição de benfeitorias.

Embora o novo edital (evento 37, EDITAL2) tenha excluído as benfeitorias e ressalvado a sub-rogação do contrato de arrendamento (art. 92, §5º, Estatuto da Terra), o Embargante já tinha manifestado discordância (evento 22, PET1), alegando que a alienação judicial, por si só, coloca em risco a continuidade da atividade agrícola.

Contudo, nos autos originários de n. 50250071920208210010, o executado CARLOS AUGUSTO ROCHA interpôs agravo de instrumento (n. 51293417620268217000), requerendo a imediata suspensão do leilão, o qual foi desprovido monocraticamente (processo 5129341-76.2026.8.21.7000/TJRS, evento 5, DECMON01).

Mesmo que ainda não haja o trânsito em julgado da decisão, não houve efeito suspensivo no recurso.

Diante disso, **intimo** o embargante, por seu patrono, para dizer, de forma clara e objetiva, no prazo de 5 dias, se possui interesse em exercer o direito de preferência para a aquisição do imóvel pelo valor da avaliação ou pelo valor do maior lance oferecido em hasta.

3. À vista disso, **mantenho a suspensão** apenas quanto à expedição de eventual auto de arrematação ou carta de alienação. O leilão designado para 16 e 23 de junho de 2026 poderá ocorrer, servindo a hasta pública para fixar o valor de mercado e o preço que deverá ser coberto pelo arrendatário, caso este decida exercer sua preferência.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul**

3.1 Caso haja arrematante, este deverá ser imediatamente intimado da existência destes embargos e da pendência do direito de preferência.

4. **Intimo** o leiloeiro (Gustavo Turani) para incluir no portal de vendas o alerta de que o imóvel é objeto de Embargos de Terceiro com discussão sobre direito de preferência e que a arrematação ficará sobrestada até o desfecho da audiência designada ou decisão ulterior deste juízo.

---

Documento assinado eletronicamente por **SILVIO VIEZZER, Juiz de Direito**, em 29/04/2026, às 16:35:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10104952480v11** e o código CRC **788bf44d**.

---

**5003626-42.2026.8.21.0010**

**10104952480.V11**