



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO DE REGISTROS  
ESTÂNCIA VELHA  
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA  
OFICIAL DESIGNADA

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

CNM: 101642.2.0016767-79



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

22644

Estância Velha, 17 de abril de 19 85

1

16767

IMÓVEL: Um pedaço de terras, com uma casa de construção mista, situada no lugar denominado Feitoria Nova, Ivoti, com a área de 44.574,65 m<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações e medidas: na frente, ao sul, divide com terras de Assis Barretto da Costa ou sucessores, onde mede 76 metros, fundos, ao norte, com terras de Osvaldo Staudt e de Theobaldo Staudt e mede 55 metros de largura, ao leste é constituído de uma linha quebrada com as seguintes características: partindo do lado - sul, na extensão de 186 metros divide com uma Estrada particular, onde forma um ângulo no sentido leste-oeste, na extensão de 11,70 metros, formando aí um ângulo no sentido sul-norte, na extensão de 33 metros, onde forma um ângulo no sentido oeste-leste, na extensão de 17,50 metros, retomando o sentido sul-norte, na extensão de 722,40 metros, até encontrar a divisa norte, sempre na divisa com terras de sucessores de Levinos Klein, ao oeste com terras de Alsinção Fleck, antes de Alfredo Ruebenich e mede 760,50 metros de comprimento, cadastrado no INCRA sob nº 852.066.007.374, área 4,4; módulo 10,0; nº de módulos 0,24; fração mínima de parcelamento 3,0.

PROPRIETÁRIOS: Arnildo Holler, aposentado e sua esposa Herena Holler do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, portadores do CIC 015.307.800/63, residentes e domiciliados em Feitoria Nova, Ivoti.

PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 65.092 do livro 3 BY, do Registro de Imóveis de São Leopoldo.

A OFICIAL: *[Signature]* R. 795,

R. 1/16767, em 17 de abril de 1985.

TÍTULO: Compra e venda com pacto comissório.

TRANSMITENTES: Arnildo Holler e sua esposa Herena Holler, acima qualificados.

ADQUIRENTE: Klein Acabamentos de Couro Ltda., firma brasileira, com capital brasileiro, com sede em Feitoria Nova, Ivoti, na Rua do Arroio, nº 440, inscrita no CGC sob nº 88.089.826/0001-10, neste ato representada por seus sócios gerentes Roberto Albino Schmidt, CIC nº 296.532.070/91 e Claudio Klein, CIC nº 113.457.130/53, brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados em Ivoti.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda lavrada em 01 de junho de 1984, Lº 95, fls. 42 à 43, nº 6.228 e escritura pública de retificação e ratificação lavrada em 23 de janeiro de 1985, Lº 9, fls. 76v a 77v, nº 1084, ambas no Cartório de Ivoti.

VALOR: R\$25.000.000, será pago da seguinte maneira: R\$3.000.000 de entrada, e o saldo de 11 prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira no valor de R\$2.000.000, com vencimento no dia 01 de julho de 1984 e as demais no valor de R\$1.500.000, cada uma.

A OFICIAL: *[Signature]* R. 429,

R. 2/16767, em 05 de junho de 1985. Prot. nº 23048.

Conforme requerimento e documentos apresentados, arquivados neste --

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU6M4756WL-FZYMY-Q5XMS

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO DE REGISTROS  
ESTÂNCIA VELHA  
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA  
OFICIAL DESIGNADA

Continuação da Página Anterior

CNM: 101642.2.0016767-79



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRICULA

Estância Velha, de de 19

1 16767

cartório, foi totalmente pago o preço da venda do imóvel acima descrito, o objeto do registro nº 1/16767.

A OFICIAL: *[Signature]* R\$ 38.357,

AV. 3-16767, em 15 de dezembro de 1997. Prot. nº 49019 de 08.12.1997. Conforme requerimento, carta de habite-se nº 048/1997 expedida em 25 de novembro de 1997, pelo Chefe de Cadastro da Prefeitura Municipal de Ivoti e Certidão Negativa de Dedito - INSS - CND nº 152211, série H expedida em 22 de setembro de 1997, apresentados e arquivado neste Registro, sobre o imóvel objeto da presente matriculado foi edificado um prédio industrial de alvenaria com a área de 907,50m<sup>2</sup>, o qual tomou o nº 440 da Estrada do Arroio. Valor: R\$ 127.000,00.

OFICIAL: *[Signature]* R\$ 208,33 D

**R.4-16767**, em 11 de agosto de 2009. Protocolo nº 81482 de 13/07/2009.

**TÍTULO: Penhora.**

**DEVEDORES: KLEIN ACABAMENTO EM COUROS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 88.089.826/0001-10; **CLÁUDIO KLEIN**, inscrito no CPF sob nº 113.457.130-53; **SASTRE ORNÉLIO FINGER**, portador da carteira de identidade nº 3007294774 e **ROBERTO ALBINO SCHMITT**, inscrito no CPF sob nº 296.532.070-91.

**CREDOR: BANRISUL S.A**, inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96.

**FIÉL DEPOSITÁRIO: ROBERTO ALBINO SCHMITT.**

**FORMA DO TÍTULO:** Certidão para averbação de penhora, expedida em 25 de junho de 2009, pela Exma. Sra. Dra. Célia Cristina Veras Perotto, MM. Juíza de Direito da Comarca de Ivoti/RS (processo nº 166/1.03.0005079-0).

**IMÓVEL:** O objeto da presente matrícula.

**VALOR:** R\$ 143.398,61.

**OBS.:** A penhora abrange ainda os imóveis matriculados neste Serviço sob nºs. 4120, 5481, 5482, 5483, 34292, 17222 e 1506.

**DEMAIS CONDIÇÕES:** As da certidão.

Selo: 0201.06.0700084.04682 - R\$ 4,00.

PED: R\$ 2,50. Selo PED: 0201.01.0900014.08699 - R\$ 0,20.

OFICIAL: *[Signature]*

Emolumentos R\$ 118,40 F

**Av.5-16.767**, em 01 de dezembro de 2011. Protocolo nº 89376 de 01/11/2011.

De acordo com o Provimento 18/96-CGJ e conforme carta precatória expedida em 18 de outubro de 2011, pela Exma. Sra. Dra. Célia Cristina Veras Perotto, MM. Juíza de Direito da Comarca de Ivoti/RS, apresentado e arquivado neste Serviço, averbo que o presente imóvel foi objeto de penhora, oriunda do processo nº 166/1.08.0001318-5, que o Estado do Rio Grande do Sul move contra Klein Acabamento de Couros Ltda., para a cobrança do valor de R\$ 1.390.500,86.

**OBS:** A presente notícia engloba ainda os imóveis matriculados neste Serviço sob nºs

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU6M4-756WL-FZYMY-Q5XMS>

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



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO DE REGISTROS  
ESTÂNCIA VELHA  
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA  
OFICIAL DESIGNADA



Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 101642.2.0016767-79



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Estância Velha, 01 de dezembro de 20 11

02

16.767

5961, 1222 e 1506.

Averbação com valor declarado: R\$652,60 (0201.09.0900023.00162 = R\$12,10)  
Processamento eletrônico de dados: R\$2,70 (0201.01.1100012.16522 = R\$0,25)

OFICIAL: *[Signature]*

R\$667,65 J

Av.6-16.767, em 24 de novembro de 2021. Protocolo nº 118767 de 04/11/2021.

De acordo com o Provimento 24/2017-CGJ e conforme Mandado nº 710012072114, expedido em 19 de novembro de 2020, pelo Ilmo. Sr. Rogério Mâdeira Fernandes, Diretor de Secretaria da 4ª Vara Federal de Santa Maria-RS, apresentado e arquivado neste Serviço, averbo que o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo nº 5002868-63.2019.4.04.7108/RS - Execução Fiscal, que a União - Fazenda Nacional move contra Klein Acabamentos de Couros Ltda - ME, a qual também possui documentos como Klein Acabamentos de Couro Ltda - ME, inscrita no CNPJ sob nº 88.089.826/0001-10, sendo que Roberto Albino Schmitt, inscrito no CPF sob nº 296.532.070-91, foi nomeado fiel depositário, para a cobrança do valor de R\$ 2.188.952,06.

**OBS.1:** Valores não cobrados em virtude de pagamento de emolumentos a posteriori (PEPO).

**OBS.2:** Para fins de cobrança de emolumentos a penhora abrange ainda a Av.17-1.222, Av.15-1.506 e a Av.16-5.961, todas deste Serviço.

Averbação com valor declarado: R\$1.233,60 (0201.09.2000011.00679 = R\$61,40)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0201.01.2100011.00245 = R\$1,40)

OFICIAL: *[Signature]*

R\$1.301,70 JM

Av.7-16.767, em 08 de dezembro de 2022.

**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM):** Conforme o artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, e o disposto no artigo 3º do Provimento nº 89 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM)** sob nº 10164.2.0016767-34.

Averbação sem valor declarado: NIHIL (0201.04.2200011.02315 = NIHIL)  
Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0201.01.2200010.08836 = NIHIL)

OFICIAL SUBSTITUTA: *[Signature]*

NIHIL BR

Av.8-16.767, em 08 de dezembro de 2022. Protocolo nº 122302 de 25/11/2022.

De acordo com o Provimento 18/96-CGJ e conforme Termo de Penhora, expedido em 23/09/2022, pelo Ilmo. Sr. Filipe Menno Heinle, Servidor de Secretaria e Despacho/Decisão, expedido em 20/10/2022, pela Exma. Sra. Dra. Larissa de Moraes Moraes, MMª. Juíza de Direito, ambos da Vara Judicial da Comarca de Ivoti-RS, apresentados neste Serviço, averbo que sobre o imóvel objeto da presente matrícula, consta **notícia de penhora**, oriunda do processo nº 5000007-20.2009.8.21.0166/RS, que o Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96 move contra Klein

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU6M4-756WL-FZYMY-Q5XMS

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO DE REGISTROS  
ESTÂNCIA VELHA  
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA  
OFICIAL DESIGNADA

Continuação da Página Anterior

CNM: 101642.2.0016767-79



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Estância Velha, 08 de dezembro de 2022

02v  
VERSO

16.767

Acabamentos de Couro Ltda - ME, inscrita no CNPJ sob nº 88.089.826/0001-10, sendo o valor do débito R\$ 12.156,32, em 01/09/2021.

**OBS.:** Valores não cobrados em virtude de pagamento de emolumentos a posteriori (PEPO).

Averbação sem valor declarado: R\$44,40 (0201.04.2200011.02316 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0201.01.2200010.08837 = R\$1,80)

OFICIAL SUBSTITUTA: *[assinatura]*

NIHIL BR

**Av.9-16.767**, em 8 de julho de 2024.

Conforme o artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, e o disposto no Provimento nº 149/2023-CNJ e no Provimento nº 33/2023-CGJ-RS, o qual disponibilizou através do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis - ONR o Programa Gerador e Validador do Código Nacional de Matrícula PGV-CNM, averbo que perde o efeito a Av.7-16.767, sendo adotado o novo Código Nacional de Matrícula (CNM), a seguir: **101642.2.0016767-79**.

Averbação sem valor declarado: NIHIL (0201.04.2400020.00471 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0201.01.2400022.00603 = NIHIL)

OFICIAL INTERINA: *[assinatura]*

NIHIL LU

**Av.10-16.767**, em 8 de julho de 2024. Protocolo nº 127138 de 04/07/2024.

Nos termos do Prov. 39/2014-CNJ e conforme protocolo de indisponibilidade nº 202407.0315.03426699-IA-120, expedido pela Vara Jeca e Jecrima da Comarca de Ivoti/RS, em 03/07/2024, apresentado neste Serviço, faço constar que foi determinada, nos autos do processo nº 50000039020038210166, a **indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula**, de propriedade de Klein Acabamentos de Couros Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 88.089.826/0001-10, cuja ação também é movida contra Claudio Klein, inscrito no CPF sob nº 113.457.130-53, Roberto Albino Schmitt, inscrito no CPF sob nº 296.532.070-91 e Sastre Ornelho Finger, inscrito no CPF sob nº 099.811.010-87.

**OBS.:** Valores não cobrados em virtude de pagamento de emolumentos a posteriori (PEPO).

Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0201.04.2400020.00472 = R\$4,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0201.01.2400022.00604 = R\$2,00)

OFICIAL INTERINA: *[assinatura]*

NIHIL LU

**Av.11-16.767**, em 29 de setembro de 2025. Protocolo nº 131522 de 15/09/2025.

De acordo com o Provimento 24/2017-CGJ e conforme Termo de Penhora, expedido em 04/06/2025, pelo Ilmo. Sr. Luiz Cezar de Oliveira, Servidor de Secretaria, e Despacho/Decisão, expedido em 12/02/2025, pelo Exmo. Sr. Dr. Cleber do Amaral Schenkel, MM. Juiz de Direito, ambos da Vara Judicial da Comarca de Ivoti/RS, apresentados neste Serviço, averbo que o **imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado**, nos autos do processo nº 5000007-20.2009.8.21.0166/RS - Cumprimento de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU6M4-756WL-FZYMY-Q5XMS>

Continua na Próxima Página



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO DE REGISTROS  
ESTÂNCIA VELHA  
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA  
OFICIAL DESIGNADA

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 101642.2.0016767-79



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Estância Velha, 29 de setembro de 2025

03

16.767

Sentença, que o Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96, move contra Klein Acabamentos de Couros Ltda - ME, inscrita no CNPJ sob nº 88.089.826/0001-10, sendo que a mesma foi nomeada depositária, para a cobrança do valor de R\$ 1.390.500,86.

OBS.1: Para fins de cálculo de emolumentos, a penhora abrange ainda as averbações nºs 19-5.961 e 18-1.506, ambas do Livro 2-RG, deste Serviço.

OBS.2: Valores não cobrados em virtude de pagamento de emolumentos a posteriori (PEPO).

Averbação com valor declarado: R\$997,40(0201.09.2000011.02979 R\$94,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90(0201.01.2400046.21466 R\$2,10)

OFICIAL DESIGNADA: *forianuuuuf*

NIHIL JF

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU6M4-756WL-FZYMY-Q5XMS>

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

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Estância Velha-RS, 1 de outubro de 2025.

Total: NIHIL

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): NIHIL (0201.04.2500001.09432 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: NIHIL (0201.03.2400048.18580 = NIHIL)



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  
101642 53 2025 00021275 99

- ( ) Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Designada
- ( ) Josiane Moreno Marchese - Substituta
- ( ) Bethania Seewald - Escrevente Autorizada
- ( ) Thaise Scheeffter - Escrevente Autorizada
- ( ) Luana Roesler - Escrevente Autorizada
- ( ) Bruna de Oliveira Follmann - Escrevente Autorizada
- ( ) Gabriela Vidal Varela - Escrevente Autorizada

# Laudo Pericial

Processo nº: 5000118-38.2008.8.21.0166

Partes: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL x KLEIN ACABAMENTOS DE  
COUROS LTDA - ME

## **Imóveis Avaliandos:**

- a) Imóvel, localizado no lugar denominado Feitoria Nova, na cidade de Ivoti/RS; com a área de 44.574,65m<sup>2</sup>; matriculado sob o nº 16.767, do Registro de Imóveis de Estância Velha/RS;
- b) Imóvel, localizado em Picada 48, na cidade de Ivoti/RS; com a área de 35.733,54m<sup>2</sup>; matriculado sob o nº 5961, do Registro de Imóveis de Estância Velha/RS;
- c) Imóvel, localizado no lugar denominado Feitoria Nova, na cidade de Ivoti/RS; com a área de 1.567,81m<sup>2</sup>; matriculado sob o nº 1506, do Registro de Imóveis de Estância Velha/RS;
- d) Imóvel Rural, situado em Linha Nova – na cidade de Ivoti/RS; com a área de 155.000,00m<sup>2</sup>; matriculado sob o nº 1222, do Registro de Imóveis de Estancia Velha/RS;

Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684

**Finalidade do Parecer:**

- Avaliação de imóveis em Ação de Execução Fiscal.

**Vara/Comarca:**

Vara Judicial da Comarca de Ivoti/RS

Nova Prata, 26 de novembro de 2024.

Clodoaldo Garcia Soares,  
Creci/RS 68.519F CNAI 39.684

Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684

Clodoaldo Garcia Soares, brasileiro, casado, corretor/perito avaliador com especialização em avaliações imobiliárias, inscrito no CRECI/RS 68.519F, CNAI 39.684, endereço Avenida Placidina de Araújo, 1067, Ap 501, Centro, Nova Prata/RS, vem, perante Vossa Excelência, apresentar

## LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### **I-Finalidade:**

O presente laudo tem por finalidade a determinação dos valores dos imóveis avaliados para fins de Ação de Execução Fiscal.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### **II- Da realização da perícia:**

A perícia foi realizada no dia 29 de outubro de 2024, às 10h30min.

Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684

Acompanharam a perícia: A sra Cintia Finger – Sócia Proprietária da Empresa JACOB Industria de Couro e o Sr Paulo Henrique Tramontin - Advogado.

### **III- Imóveis avaliandos:**

#### **Da avaliação dos Imóveis Urbanos:**

- a) Imóvel Urbano, localizado no lugar denominado Feitoria Nova, na cidade de Ivoti/RS; com a área de 44.574,65m<sup>2</sup>; matriculado sob o n° 16.767, do Registro de Imóveis de Estância Velha/RS;

A referida matrícula possui, duas (02) construções:

- 1 - Um prédio assobradado de alvenaria, medindo aproximadamente: 400,00m<sup>2</sup> de área construída. O prédio é composto da seguinte forma:

**Parte inferior:** Uma sala de atendimento, 3 escritórios, 2 banheiros e 1 depósito.

**Parte superior:** 3 salas, 1 refeitório e 2 banheiros.

Acabamentos: aberturas de ferro, piso em parquet, divisão interna de MDF;

Construção em torno de 30 anos.

- 2 – Um Galpão Industrial: Galpão em alvenaria, medindo aproximadamente: 900,00m<sup>2</sup>, aberturas de ferro, piso grosso, telhado de zinco.

Construção em torno de 40 anos.

Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684

### Da avaliação da construção do Prédio:

Considerando o valor do CUB/m<sup>2</sup>/RS Outubro/2024 – divulgado em 01.11.2024, o Imóvel, ora avaliando, enquadra-se nos projetos CAL-8 (Comercial Andar Livres), sendo o valor do metro quadrado de R\$ 3.311,84.

Assim o valor da Construção do Prédio é de R\$ 1.324.736,00 (um milhão, trezentos e vinte e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais).

	<b>PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</b>
---	--------------------------------------

CUB/RS do mês de OUTUBRO/2024- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m <sup>2</sup>	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.318,68	0,44	5,66	5,56
	Normal	R 1-N	3.027,35	0,57	6,70	6,75
	Alto	R 1-A	4.064,53	0,70	7,01	6,99
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.192,35	0,42	5,58	5,31
	Normal	PP 4-N	2.960,30	0,66	6,53	6,58
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.087,27	0,41	5,66	5,41
	Normal	R 8-N	2.582,34	0,62	6,73	6,75
	Alto	R 8-A	3.289,06	0,70	7,38	7,37
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.525,31	0,66	6,58	6,64
	Alto	R 16-A	3.360,34	0,75	7,25	7,30
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.665,53	0,47	4,44	4,02
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.372,35	0,34	4,74	4,68
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.311,84	0,95	6,84	7,03
	Alto	CAL 8-A	3.780,73	1,08	7,51	7,72
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.569,87	0,68	6,49	6,56
	Alto	CSL 8-A	2.972,15	0,78	7,10	7,17
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.459,96	0,71	6,56	6,61
	Alto	CSL 16-A	3.998,87	0,81	7,13	7,18
GI (Galpão Industrial)		GI	1.291,74	0,25	4,92	5,09

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

O Prédio possui bom estado de conservação, a construção possui em torno de 30 anos de construção, contudo analisando o conjunto de características do bem, há depreciação de valor de mercado de 35%. Ainda,

Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684


considerando que a norma permite arredondamento do valor encontrado de até 1% do bem avaliando.

Assim o Prédio é avaliado em R\$ 861.000,00 (oitocentos e sessenta e um mil reais).

### Da avaliação da construção do Galpão Industrial:

Considerando o valor do CUB/m<sup>2</sup>/RS Outubro/2024 – divulgado em 01.11.2024, o Imóvel, ora avaliando, enquadra-se nos projetos GI (galpão Industrial), Código GI, sendo o valor do metro quadrado de R\$ 1.291,74.

Assim o valor da Construção do Prédio é de R\$ 1.162.566,00 (um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e sessenta e seis reais).

	<b>PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</b>
---	--------------------------------------

CUB/RS do mês de OUTUBRO/2024- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m <sup>2</sup>	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.318,68	0,44	5,66	5,56
	Normal	R 1-N	3.027,35	0,57	6,70	6,75
	Alto	R 1-A	4.064,53	0,70	7,01	6,99
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.192,35	0,42	5,58	5,31
	Normal	PP 4-N	2.960,30	0,66	6,53	6,58
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.087,27	0,41	5,66	5,41
	Normal	R 8-N	2.582,34	0,62	6,73	6,75
	Alto	R 8-A	3.289,06	0,70	7,38	7,37
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.525,31	0,66	6,58	6,64
	Alto	R 16-A	3.360,34	0,75	7,25	7,30
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.665,53	0,47	4,44	4,02
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.372,35	0,34	4,74	4,68
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.311,84	0,95	6,84	7,03
	Alto	CAL 8-A	3.780,73	1,08	7,51	7,72
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.569,87	0,68	6,49	6,56
	Alto	CSL 8-A	2.972,15	0,78	7,10	7,17
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.459,96	0,71	6,56	6,61
	Alto	CSL 16-A	3.998,87	0,81	7,13	7,18
GI (Galpão Industrial)		GI	1.291,74	0,25	4,92	5,09

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

O Galpão Industrial está em mal estado de conservação, a construção possui em torno de 40 anos de construção, contudo analisando o conjunto de

Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684

características do bem, há depreciação de valor de mercado de 40%. Ainda, considerando que a norma permite arredondamento do valor encontrado de até 1% do bem avaliando.

Assim o Galpão Industrial é avaliado em R\$ 697.540,00 (seiscentos e noventa e sete mil, quinhentos e quarenta reais).

### Pesquisa de mercado:

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de imóveis de características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliandos, na mesma localidade em que se encontra o imóvel, objeto da lide.

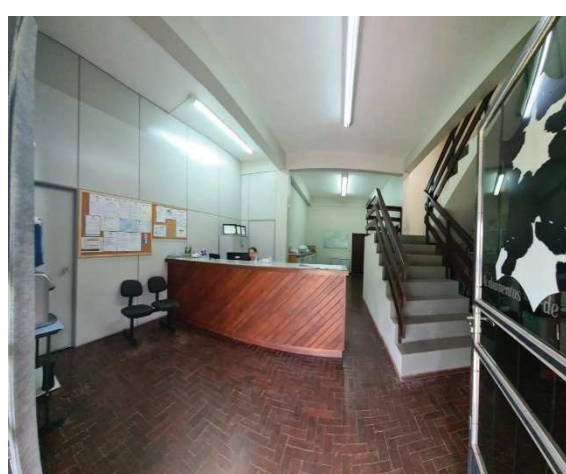
QUADRO DE PESQUISA DE IMÓVEIS URBANOS SIMILARES NA REGIÃO TERRENOS URBANOS			
Amostra	Transação	metragem	Valor (R\$)
01	À venda	37.000,00m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00
02	À venda	22.392,10m <sup>2</sup>	R\$ 435.000,00
03	À venda	90.000,00m <sup>2</sup>	R\$ 2.500.000,00
04	À venda	21.147,21m <sup>2</sup>	R\$ 750.000,00
05	À venda	1.000.000,00m <sup>2</sup>	R\$ 10.000.000,00
06	À venda	57.130,00m <sup>2</sup>	R\$ 3.000.000,00

Para se chegar ao valor médio de mercado do Imóvel com área total de 44.574,65m<sup>2</sup>, localizado no lugar denominado Feitoria Nova, na cidade de Ivoti/RS; matriculado sob o n° 16.767, do Registro de Imóveis de Estância Velha/RS; Chegando-se a média homogeneizada: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil) o hectare.

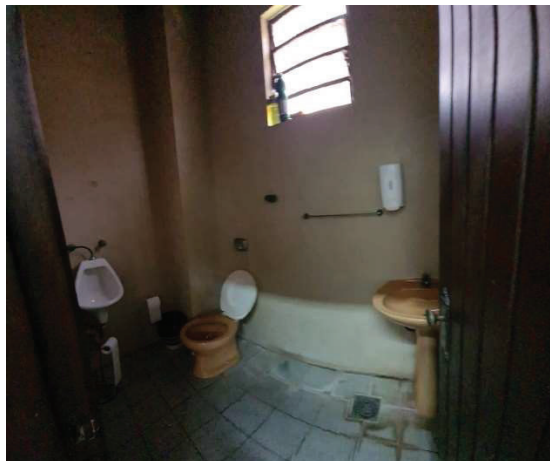
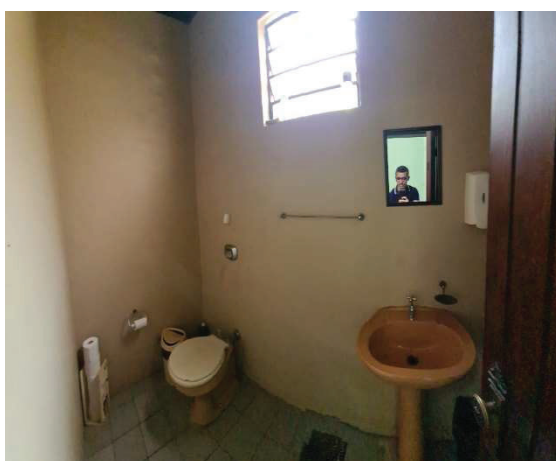
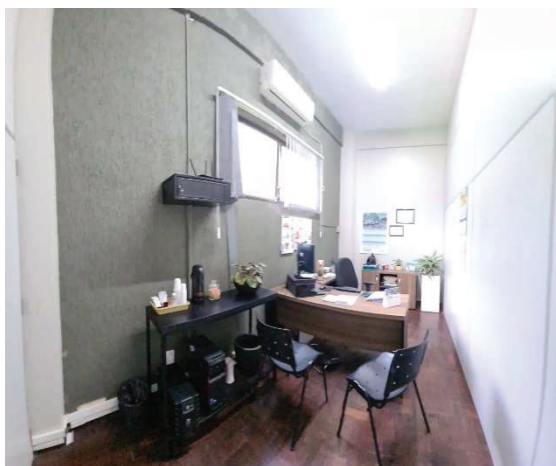
Considerando que a norma permite arredondamento do valor encontrado de até 1% do bem avaliando. **Assim o valor da área de 44.574,65m<sup>2</sup> é de R\$ 1.070.000,00 (um milhão e setenta mil reais).**

Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684

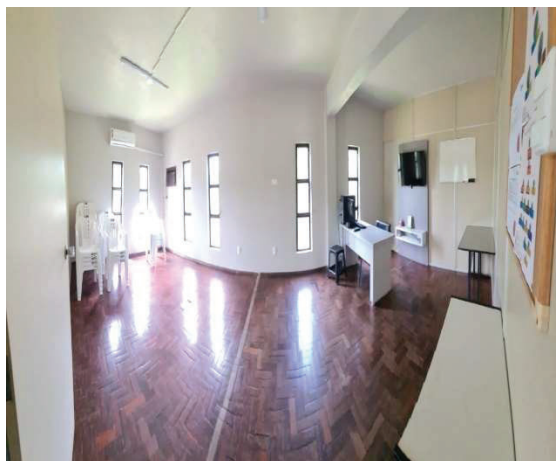
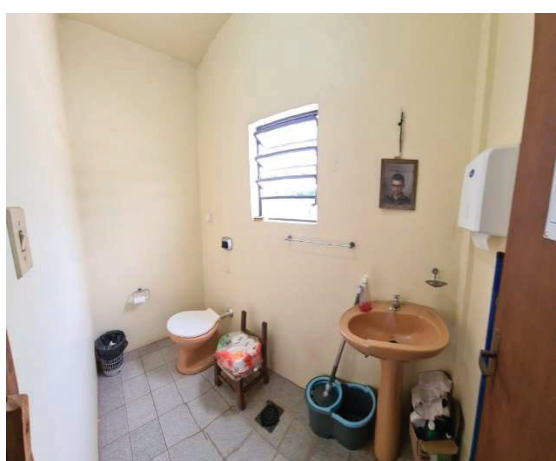
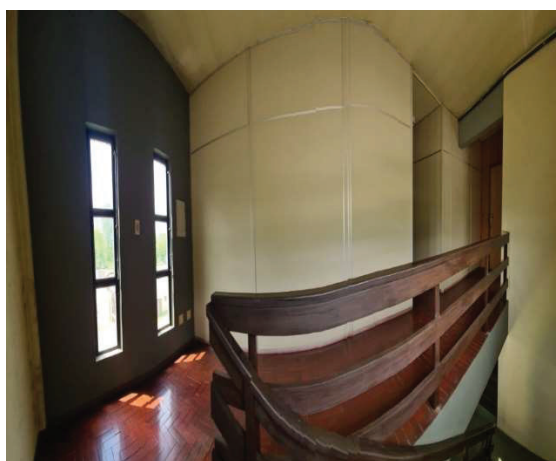
**Fotos, Prédio:**



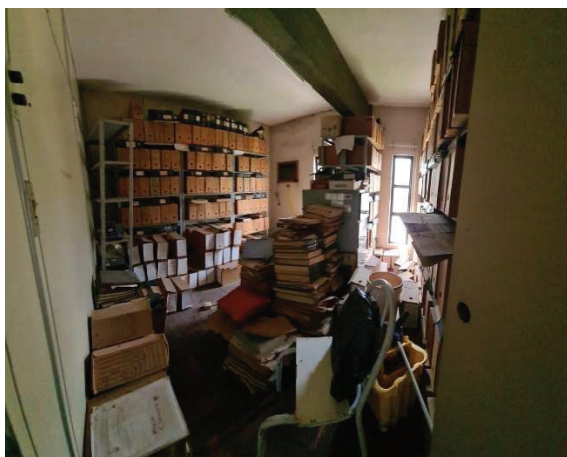
Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684



Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684



Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684



**Fotos, Galpão Industrial:**



Clodoaldo Garcia Soares,  
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis CRECI/RS 68519F  
CNAI 39.684



**Portanto, o valor médio do Imóvel, localizado no lugar denominado Feitoria Nova, na cidade de Ivoti/RS; com a área de 44.574,65m<sup>2</sup>; matriculado sob o n° 16.767, do Registro de Imóveis de Estância Velha/RS é de: R\$ 2.628.540,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e oito mil, quinhentos e quarenta reais).**

**b) Imóvel: Área de terras, localizado em Picada 48, na cidade de Ivoti/RS; com a área de 35.733,54m<sup>2</sup>; matriculado sob o n° 5961, do Registro de Imóveis de Estância Velha/RS;**