

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FARROUPILHA,

24 de outubro de 2013

FLS. MATRÍCULA

01

36.739

UMA FRAÇÃO DE TERRAS RURAIS, situada nas Linhas Azevedo, Alencastro e Vicentina, no distrito de Nova Sardenha, neste município de Farroupilha-RS, com a área superficial de **36.538,00m²**, com benfeitorias constantes de uma casa de alvenaria de 7,00metros x 9,50 metros; uma casa de madeira com porão de alvenaria de 12,00 metros x 6,00 metros, confrontando-se: AO NORTE, na extensão de 178,36 metros, com a Rodovia RSC 453, ex- Estrada da Linha Alencastro; AO SUL, na extensão de 148,68 metros, com terras da empresa Aleze Indústria Têxtil Ltda.; A LESTE, na extensão de 208,70 metros, com terras de Osmar Roque Cora, que foram de João Venzon; e A OESTE, na extensão de 308,82metros, com terras da empresa Panatlântica Ltda.

PROPRIETÁRIO: ALEZE INDUSTRIA TÊXTIL LTDA, CNPJ nº 90.187.063/0001-91, com sede no Rodovia RSC 453, Km115, s/nº, Linha Vicentina, 1º distrito, nesta cidade de Farroupilha-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 2.939, Lº 2 RG, de 08/11/1978, deste Ofício.

Abertura de matrícula nos termos do requerimento datado de 23/06/2013, com autorização judicial datada de 21/08/2013 (Processo nº 048/1.09.0000868-7 1ª Vara Comarca de Farroupilha-RS)

Protocolo nº 90.100, de 24/10/2013

Em, 24/10/2013 - Emolumentos: R\$ 13,20 Selo Digital: 0213.03.1100004.09238 (R\$ 0,55) -

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 Selo Digital: 0213.01.1300002.23396 (R\$ 0,30).

Registradora Designada e/ou Substituta: *Carla Rosa*

Protocolo nº 90.100, Lº 1/R, de 24/10/2013.

Av.1/36.739- REMISSIVA DE ÔNUS- Continua em pleno vigor os ônus constantes do R.16, R.17, R.20, Av.21, Av.22, Av.23, R.24, R.25, R.26, R.28, R.29, e R.31/2.939.

Em, 24/10/2013 - Emolumentos: R\$ 23,60. Selo Digital: 0213.03.1100004.09239 (R\$ 0,55) -

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,10 Selo Digital: 0213.01.1300002.23397 (R\$ 0,30) Registradora Designada e/ou Substituta: *Carla Rosa*

Protocolo nº 98.741, Lº 1/S, de 11/11/2015.

Av.2/36.739- PENHORA - Nos termos do mandado judicial datado de 28/10/2015, extraído do processo nº 048/1.09.0000868-7, devidamente assinado pelo Exmº Sr. Dr. Mário Romano Maggioni, juiz de direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em que é Réu Ignorado e Autor **ALEZE INDUSTRIA TÊXTIL LTDA**, CNPJ nº 90.187.063/0001-91; procede-se a averbação da penhora nos termos do art.659 § 4º CPC, do imóvel da presente matrícula bem como das benfeitorias, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 3.798.599,05. O imóvel é a garantia de que haverá patrimônio capaz de suportar eventual execução das dívidas tributárias.

Em, 21/01/2016 - Emolumentos: R\$ 1.535,00. Selo Digital: 0213.09.0900020.00473 (R\$ 16,80) -

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital: 0213.01.1600001.02329 (R\$ 0,40) Registradora Designada e/ou Substituta: *Salute Lima*

Protocolo nº 102.109, Lº 1/S, de 13/09/2016.

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	36.739

R.3/36.739- PENHORA - Nos termos do mandado judicial datado de 18/08/2016, extraído do processo nºs 5010672-66.2011.4.04.7107, 5006948-20.2012.404.7107, 5007476-54.2012.404.7107, 5025451-21.2014.404.7107 e 5055030-35.2014.404.7100, devidamente assinado pelo Sr. Vanderlei Luis Tolotti, Diretor de Secretaria em exercício 5ª Vara Federal de Caxias do Sul-RS, em que é exequente UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e executada ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., CNPJ nº 90.187.063/0001-91; procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula, bem como da benfeitoria, para assegurar o pagamento da importância de: EF 5010672-66.2011.4.04.7107 - R\$ 680.708,06, em 27/04/2016, + 1% de custas judiciais; EF 5006948-20.2012.404.7107 - R\$ 558.347,86, em 27/04/2016, + 1% de custas judiciais; EF 5007476-54.2012.404.7107 - R\$ 744.752,69, em 27/04/2016, + 1% de custas judiciais; EF 5025451-21.2014.404.7107 - R\$ 1.462.386,58, em 22/10/2014, + 1% de custas judiciais; e EF 5055030-35.2014.404.7100 - R\$ 594.002,99, em 16/03/2014, + 1% de custas judiciais.

Em, 30/09/2016 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.09.0900020.00722 (R\$ 19,80) - Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0213.01.1600002.18883 (R\$ 0,45) Registradora Designada e/ou Substituta: Santa Elm

Protocolo nº 102.458, Lº 1/S, de 13/10/2016.

R.4/36.739- PENHORA - Conforme Termo de Redução de Bem a Penhora datado de 15/09/2016, extraído do processo nº 048/1.03.0005170-0, devidamente assinado pelo Sr. Gerson Vanderlei Gerlach dos Santos, Escrivão da 2ª Vara Cível desta Comarca, em que é Exequente INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL e Executada ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., CNPJ nº 90.187.063/0001-91; procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula, bem como da benfeitoria, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 121.221,02.

Em, 09/11/2016 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.07.1400005.03352 (R\$ 11,80) - Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0213.01.1600002.25279 (R\$ 0,45) Registradora Designada e/ou Substituta: Santa Elm

Protocolo nº 102.922, Lº 1/S, de 29/11/2016.

R.5/36.739- PENHORA - Nos termos do mandado judicial datado de 05/09/2016, extraído do processo nº 5014096-14.2014.4.04.7107, devidamente assinado pelo Sr. Vanderlei Luis Tolotti, Diretor de Secretaria em exercício da 5ª Vara Federal de Caxias do Sul-RS, em que é Exequente UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e Executada ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., CNPJ: 90.187.063/0001-91; procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula, bem como das benfeitorias, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 1.406.224,31, em 09/2014 + 1% de custas judiciais.

Em, 15/12/2016 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.09.0900020.00784 (R\$ 19,80) - Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0213.01.1600003.01473 (R\$ 0,45) Registradora Designada e/ou Substituta: Santa Elm

continua a folhas

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FARROUPILHA, 24 de outubro de 2013

[Assinatura]

FLS.

MATRÍCULA

02

36.739

Protocolo nº 104.181, Lº 1/S, de 06/04/2017.

R.6/36.739 - **PENHORA** - Nos termos do mandado judicial datado de 30/01/2017, extraído do processo nº 5011910-81.2015.4.04.7107, devidamente assinado por Eduardo Zeni Dorneles, Diretor de Secretaria em exercício da 5ª Vara Federal de Caxias do Sul-RS, em que é Exequente UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e Executada ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA.; procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula, bem como das benfeitorias, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 98.029,68, em 01/2016 + 1% de custas judiciais.

Em, 03/05/2017 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.07.1400005.04185 (R\$ 36,60) - Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0213.01.1600003.24061 (R\$ 1,40) Registradora Designada e/ou Substituta: *[Assinatura]*

Protocolo nº 108.766, Lº 1/S, de 02/07/2018.

Av.7/36.739 - **PENHORA** - Conforme termo de redução de bem à penhora datado de 22/06/2018, extraído do processo nº 048/1.04.0001644-3, devidamente assinado por Robson Giordano Sima, Oficial Escrevente da 2ª Vara Cível desta Comarca de Farroupilha-RS, em que é exequente O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executada ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., CNPJ nº 90.187.063/0001-91; procede-se a averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do CPC, do imóvel da presente matrícula, bem como das benfeitorias para assegurar o pagamento da importância de R\$ 160.133,24.

Em, 23/07/2018 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.08.1700001.00815 (R\$ 49,50). Tiago Fleck - Registrador: *[Assinatura]*

Protocolo número 117.945, livro número 1/X, de 19 de outubro de 2020.

Av.8/36.739 - **PENHORA** - Procede-se esta averbação, conforme termo de redução de bem à penhora datado de 25 de setembro de 2020, extraído do processo número 048/1.08.0001927-0, devidamente assinado por Robson Giordano Sima, Oficial Escrevente da 2ª Vara Cível desta Comarca de Farroupilha-RS, no qual comparece como exequente, **UNIÃO FEDERAL**, e como executada, **ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 189.711,67 (cento e oitenta e nove mil, setecentos e onze reais e sessenta e sete centavos).

Farroupilha-RS, 29 de outubro de 2020 - Emolumentos: Nihil (Decreto-Lei nº 1.537/77). Selo Digital: 0213.08.1900001.01375.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis: *[Assinatura]*

Protocolo número 119.503, livro número 1/X, de 25 de fevereiro de 2021.

Av.9/36.739 - **PENHORA** - Procede-se esta averbação, conforme termo de redução de bem à penhora datado de 24 de fevereiro de 2021, extraído do processo nº 048/1.09.0002581-6, devidamente assinado por Ana Maria Carbonari, Oficiala Ajudante da 1ª Vara Cível desta

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

36.739

Comarca de Farroupilha-RS, no qual comparece como exequente, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, e como executado, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 214.730,47 (duzentos e quatorze mil, setecentos e trinta reais e quarenta e sete centavos).

Farroupilha-RS, 17 de março de 2021 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.04.1800003.10334.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 121.470, livro número 1/X, de 28 de julho de 2021.

Av.10/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme termo de redução de bem à penhora datado de 26 de julho de 2021, extraído do processo nº 5000055-42.2009.8.21.0048/RS, devidamente assinado por Inez Fatima Peroni, servidora de secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca de Farroupilha-RS, no qual comparece como exequente, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, e como executada, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 345.360,23 (trezentos e quarenta e cinco mil, trezentos e sessenta reais e vinte e três centavos).

Farroupilha-RS, 03 de agosto de 2021 - Emolumentos: Nihil (Decreto-Lei nº 1.537/77). Selo Digital: 0213.09.1900003.00768.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 123.839, livro número 1/Y, de 07 de fevereiro de 2022.

Av.11/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme termo penhora datado de 04 de fevereiro de 2022, extraído do processo número 5000089-46.2011.8.21.0048/RS, devidamente assinado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Enzo Carlo Di Gesu, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Farroupilha-RS, no qual comparece como exequente, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, e como executado, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 786.147,96 (setecentos e oitenta e seis mil, cento e quarenta e sete reais e noventa e seis centavos).

Farroupilha-RS, 03 de março de 2022 - Emolumentos: Nihil (Decreto-Lei nº 1.537/77). Selo Digital: 0213.09.1900003.01161.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 123.974, livro número 1/Y, de 21 de fevereiro de 2022.

Av.12/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme mandado datado de 09 de julho de 2020, extraído do processo número 5005979-97.2015.4.04.7107/RS, devidamente

continua a folhas 03



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Farroupilha - RS, 24 de outubro de 2013

FICHA

MATRÍCULA

03

36.739

assinado por Fabiano Cássio Dallegrave, Servidor de Secretaria, no qual comparece como exequente, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, e como executado, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 1.138.003,72 (um milhão cento e trinta e oito mil e três reais e setenta e dois centavos).

Farroupilha-RS, 18 de março de 2022 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.09.1900003.01195.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 123.984, livro número 1/Y, de 21 de fevereiro de 2022.

Av.13/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme mandado datado de 30 de junho de 2020, extraído do processo número 5014868-74.2014.4.04.7107/RS, devidamente assinado por Marcelo Oliveira de Souza, Diretor de Secretaria, no qual comparece como exequente, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, e como executado, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 80.687,95 (oitenta mil seiscentos e oitenta e sete reais e noventa e cinco centavos).

Farroupilha-RS, 18 de março de 2022 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.07.2100002.02140.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 124.821, livro número 1/Y, de 04 de maio de 2022.

Av.14/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme termo de penhora datado de 25 de abril de 2022, extraído do processo número 5005770-94.2016.4.04.7107/RS, devidamente assinado por Marcelo Oliveira de Souza, Diretor de Secretaria da 4ª Vara Federal de Caxias do Sul-RS, no qual comparece como exequente, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, e como executado, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 981.743,35 (novecentos e oitenta e um mil, setecentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos).

Farroupilha-RS, 16 de maio de 2022 - Emolumentos: Nihil (Decreto-Lei número 1.537/77). Selo Digital: 0213.09.1900003.01294.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 125.950, livro número 1/Z, de 01 de agosto de 2022.

Av.15/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme ofício número 710015903198

continua no verso

FICHA

MATRÍCULA

03

36.739

VERSO

datado de 26 de julho de 2022, extraído do processo número 5005152-42.2022.4.04.7107/RS, devidamente assinado pelo Excelentíssima Senhora Doutora Maria Lucia Germano Titton, Juíza Federal da 23ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre-RS, no qual comparece como exequente, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, e como executado, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 348.790,17 (trezentos e quarenta e oito mil, setecentos e noventa reais e dezessete centavos).

Farroupilha-RS, 04 de agosto de 2022 - Emolumentos: Nihil (Decreto-Lei número 1.537/77). Selo Digital: 0213.09.1900003.01454.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 127.182, livro número 1/Z, de 08 de novembro de 2022.

Av.16/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme mandado de registro de penhora datado de 03 de novembro de 2022, extraído do processo número 5000151-57.2009.8.21.0048/RS, devidamente assinado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Mário Romano Maggioni, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Farroupilha-RS, no qual comparece como exequente, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob número 87.934.675/0001-96, e como executado, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 671.575,84 (seiscentos e setenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos).

Farroupilha-RS, 29 de novembro de 2022 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.09.1900003.01782.

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 130.692, livro número 1/AA, de 23 de agosto de 2023.

Av.17/36.739 - PENHORA - Procede-se esta averbação, conforme termo penhora datado de 23 de agosto de 2023, extraído do processo número 5000186-51.2008.8.21.0048/RS, devidamente assinado por Daniel Do Gito, Servidor de Secretaria da 1ª Vara Cível desta Comarca de Farroupilha-RS, no qual comparece como exequente, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, inscrita no CNPJ sob número 00.394.460/0216-53, e como executada, ALEZE INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA., inscrita no CNPJ sob número 90.187.063/0001-91, para constar a **averbação da penhora, nos termos do artigo 838 do Código de Processo Civil, do imóvel da presente matrícula**, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 85.952,58 (oitenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e oito centavos).

Farroupilha-RS, 18 de setembro de 2023 - Emolumentos: Nihil (Decreto-Lei número 1.537/77). Selo Digital: 0213.07.2100002.05411.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 099754.2.0036739-83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

36.739

MATRÍCULA



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

MATRÍCULA

04

36.739

Farroupilha - RS, 24 de outubro de 2013

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 25,63

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



continua no verso



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Exmo. Sr. Juiz de Direito
1ª Vara Cível da Comarca de Farroupilha
Dr. MÁRIO ROMANO MAGGIONI
Processo nº 5000006-98.2009.8.21.0048
Tipo: EXECUÇÃO FISCAL

Rafael J. Guarese, engenheiro civil, registrado no CREA sob nº. 109.412, apresenta o laudo de avaliação:

1- OBJETIVO DA PERÍCIA:

O objetivo deste Laudo é apresentar a avaliação a valor justo de mercado do imóvel objeto.

2- OBJETO DA PERÍCIA:

Matrícula nº 36.739, Livro nº 2.

Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Farroupilha-RS.

3- VISTORIA:

A vistoria técnica foi realizada no dia **22/11/2023, às 15 horas.**

Neste ato o perito nomeado realizou o levantamento fotográfico, inspeção visual, medições e análise dos documentos do processo.

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



Os assistentes técnicos das partes e demais participantes foram devidamente informados da data, conforme intimação do Juízo – EVENTOS 87/88 dos autos.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO URBANO / MATRÍCULA Nº nº 36.739, Livro nº 2

Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Farroupilha-RS.

UMA FRAÇÃO DE TERRAS RURAIS, situada na Linha Azevedo, Alencastro e Vicentina, no distrito de Nova Sardenha, neste município de Farroupilha-RS, com área superficial de **36.538,00m²**:

AO NORTE, na extensão de 178,36 metros, com a Rodovia RSC 453, ex-Estrada da Linha Alencastro; AO SUL, na extensão de 148,68 metros, com terras da empresa Aleze Indústria Têxtil Ltda.; A LESTE, na extensão de 208,70 metros, com terras de Osmar Roque Cora, que foram de João Venzon; e A OESTE, na extensão 308,82 metros, com terras da empresa Panatlântica Ltda

Terreno urbano: 36.538,00m² de área superficial, está situado à margem da Rodovia RSC-453, a cerca de 5km do centro de Farroupilha, na saída para os municípios de Garibaldi e Bento Gonçalves. É plano e possui testada de 178,00m para a RSC-453, o que lhe confere uma excelente visibilidade e uma boa atratividade

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



Edificações:

- Uma edificação residencial em alvenaria com área de 133,00 m², com dois pavimentos, em bom estado de conservação, com idade aparente de 15 anos;
- Um prédio administrativo em alvenaria com área de 320,00 m², em bom estado de conservação, com idade aparente de 15 anos;
- Uma passagem coberta em vidro e policarbonato, com área de 50,00 m², em bom estado de conservação, com idade aparente de 15 anos;
- Um pavilhão industrial em alvenaria e cobertura metálica, com área de 4.800,00 m², em bom estado de conservação, com idade aparente de 15 anos;
- Um mezanino interno e uma guarita em alvenaria.

5 - VALORES E DATAS DEMONSTRADOS

PESQUISAS DE VALORES

TERRENO URBANO

Para a pesquisa de valores foram feitas algumas consultas a imobiliárias, jornais, vendedores, compradores e pessoas ligadas ao mercado imobiliário da região, abaixo descrito as principais relacionadas:

FONTES	CONTATO
CRÉDITO REAL	(54) 3289-6767
TORRES IMOBILIÁRIA	(54) 3261-2775
SERRANA IMOBILIÁRIA	(54) 3261- 2553
IMPERADOR DOS IMÓVEIS	(54) 3041-3891
DAL PONTES	(54) 99945-1222
FELTRIN IMÓVEIS	(54) 3261-3066

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montaury, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



6 – CUSTO DE REPRODUÇÃO:

EDIFICAÇÕES

Foram efetuados orçamentos quantitativos e qualitativos do custo de reprodução, conforme, Orçamento do Custo de Construção do Sinduscon - RS, devido se tratar de prédios de construção específica, com características próprias, apesar de poder ser utilizado para outras finalidades. Cálculos com: Medidas de dispersão, saneamento amostral (Critério de Chauvenet - d/s crítico), intervalo de confiança e tomada de decisão. Como o modelo possui 08 dados, teremos 07 graus de liberdade com confiança de 80%, (Tabela t de Student).

Determina-se:

1. Média $\bar{X}$ adotada;
2. Desvio padrão: $S = (\text{Somatória}(x_i - \bar{x})^2 / (n-1))^{1/2}$;
3. Amostras extremas: $X_{\text{máx/mín}} = \bar{X} \pm t_c \times S / (n-1)^{1/2}$;
4. $c/E=1,86$.

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



7 - NÍVEL DE RIGOR

Método Evolutivo

NBR 14.653 - partes I e II.

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e Edificações) em metodologia específica, levando em consideração a parcela de Fator de Comercialização no intuito de encontrar o Valor de Mercado do imóvel.

Terreno - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

• FATOR COMERCIALIZAÇÃO:

Em análise ao diagnóstico de mercado para os imóveis vistoriados há que se levar em consideração a liquidez baixa, ou seja, fator = 1,00.

Valor Total do Imóvel

(Valor Terreno + Valor Benfeitorias) * Fator de Comercialização.

Especificação da Avaliação:

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação como **GRAU II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



Após estudos do comportamento dos fatores que contribuem para a formação dos preços de mercado dos elementos pesquisados, concluímos que a variável predominante na influência da formação do valor de TERRENOS, na mesma região é: **ÁREA / LOCALIZAÇÃO (K1, k2)**, sobre a qual faremos as seguintes considerações:

- **Área/Localização:** variáveis independentes;

Portanto, consta para este trabalho de avaliação a variável dependente (valor unitário) e a variável independente K1, k2, com **08 dados de mercado => 3(k+1)**.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 06 dados de mercado	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau III - 0,80 a 1,50	3
Total			11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%

Intervalo de confiança	15,00%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



8- DETERMINAÇÃO DO VALOR

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		
ALEZE TÊXTIL		
TOTAL GERAL		
ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR ATUAL DE MERCADO
1	EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	R\$ 6.482.916,77
2	TERRENO (36.538,00m²)	R\$ 12.009.488,28
TOTAL		R\$ 18.492.405,05

Diante disto, conclui-se que o valor TOTAL do imóvel é:

R\$ 18.492.405,05

Dezoito milhões quatrocentos e noventa e dois mil quatrocentos e cinco reais.

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



9 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dou por encerrado o presente laudo técnico eletrônico de avaliação patrimonial, com os devidos anexos relacionados, assinado de forma digital.

Caxias do Sul, 26 de fevereiro de 2024.

Nestes termos, pede deferimento.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Rafael J. Guarese', is written over a horizontal line.

Eng. Civil Rafael J. Guarese

CREA RS 109.412

Fone: (54) 99307-9152

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



10 - ANEXOS

ANEXO I - PLANILHA DE CÁLCULOS.

ANEXO II - CERTIDÃO DE REGISTRO DA EMPRESA AVALIADORA.

ANEXO III - DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO.

ANEXO IV - DADOS DE MERCADO.

ANEXO V - EMPRESA AVALIADORA.

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



ANEXO I - PLANILHA DE CÁLCULOS

a) CUSTO DE REPRODUÇÃO DE EDIFICAÇÕES:

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL											
ALEZE TÊXTIL											
EDIFICAÇÕES											
ITEM	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA	ÁREA (m²)	CUSTO REPRODUÇÃO		IDADE (ANOS)	VIDA ÚTIL*	CLASSIFICAÇÃO	FATOR K	ÍNDICE DEPR **	VALOR ATUAL DE MERCADO
				R\$/m²	R\$/TOTAL						
	FARROUPILHA-RS										
1	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL	36.739	133,00	2.356,42	2.839,06	15	60	C	17,00	0,8300	R\$ 313.403,83
2	ESCRITÓRIO	36.739	320,00	2.356,42	2.839,06	15	60	C	17,00	0,8300	R\$ 754.054,34
3	PASSAGEM	36.739	50,00	509,13	613,41	15	60	C	17,00	0,8300	R\$ 25.456,52
4	GALPÃO INDUSTRIAL	36.739	4800,00	1.068,56	1.226,82	15	80	C	12,90	0,8710	R\$ 5.129.089,06
5	MEZANINO	36.739	40,00	1.018,26	1.226,82	15	60	C	17,00	0,8300	R\$ 40.730,42
6	GUARITA	36.739	10,00	1.018,26	1.226,82	15	60	C	17,00	0,8300	R\$ 10.182,61
7	PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS	36.739	1,00	1,00	1,00	1	60	A	1,00	0,9900	R\$ 210.000,00
TOTAL DE EDIFICAÇÕES			5354,00								R\$ 6.482.916,77

b) COMPARATIVO DE MERCADO PARA TERRENO:

R\$/M² (adotado)	R\$ 328,68
Valor do Terreno - 36.538,00M2	R\$ 12.009.488,28

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL									
DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO / TERRENOS ROTA DO SOL FARROUPILHA									
N = INFORMANTE	VALOR DA OFERTA- R\$	ÁREA (t) - M²	vu (t) - R\$/m²	Correlagem	k1=ÁREA	k2=LOCALIZAÇÃO	Resultados	E= 1,86	
CRÉDITO REAL	R\$ 2.860.000,00	10.000,00	286,00	0,40E-01	8,50E-01	1,00E+00	228,65	-1,12	
TORRES IMOBILIÁRIA	R\$ 3.580.000,00	7.500,00	477,33	0,40E-01	8,20E-01	8,50E-01	312,89	0,53	
CRÉDITO REAL	R\$ 6.000.000,00	10.864,00	552,28	0,40E-01	8,59E-01	8,00E-01	356,88	1,39	
SERRANA IMOBILIÁRIA	R\$ 2.500.000,00	6.897,30	362,46	0,40E-01	8,12E-01	9,50E-01	262,79	-0,45	
CRÉDITO REAL	R\$ 30.000.000,00	100.000,00	300,00	0,40E-01	1,15E+00	9,00E-01	287,83	0,04	
IMPERADOR DOS IMÓVEIS	R\$ 1.000.000,00	3.040,00	328,95	0,40E-01	7,33E-01	9,00E-01	203,96	-1,60	
DAL PONTES	R\$ 7.420.000,00	18.000,00	412,22	0,40E-01	9,16E-01	9,00E-01	319,20	0,65	
FELTRIN IMÓVEIS	R\$ 1.700.000,00	3.186,00	533,58	0,40E-01	7,37E-01	8,50E-01	314,29	0,56	
3(K+1)= 8 DADOS DE MERCADO	TIPO OFERTAS		MAX.	R\$ 328,68					
VALOR MÉDIO (VU)	R\$ 285,81	VALOR ESTIMADO (R\$/m²)	R\$ 285,81						
DESVIO PADRÃO	51,01		MIN.	R\$ 242,94					
CV	0,18								
CORRETAGEM	6,00%								
FATOR CORREÇÃO DE ÁREA - K1		R\$/M² (adotado)	R\$ 328,68						
Raiz 8 se: X estiver fora do intervalo 0,7 - 1,3		Valor do Terreno - 36.538,00M2	R\$ 12.009.488,28						
Raiz 4 se: X estiver dentro do intervalo 0,7 - 1,3									

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



ANEXO II - CERTIDÃO DE REGISTRO DA EMPRESA AVALIADORA



CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL - ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO DA ENGENHARIA E DA AGRONOMIA
Rua São Luís, 77 – Santana | Porto Alegre (RS) | CEP 90620-170 | Fone: 51 3320.2100
www.crea-rs.org.br

CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Certidão n°: 2012238

Validade: 31/03/2024

Razão Social: **P4B AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E NEGÓCIOS INTERNACIONAIS LTDA.**

CNPJ: 05.311.267/0001-13

N° de registro no Crea-RS: 171836

Registrada desde: 23/07/2010

Registrada para:

NA ÁREA DA ENGENHARIA CIVIL PARA: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA CIVIL, GERENCIAMENTO E PROJETOS; EXECUÇÃO DE OBRAS CIVIS; PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE EMPRESAS; PERÍCIAS AMBIENTAIS (NO ÂMBITO DA ENGENHARIA CIVIL) E DE ENGENHARIA CIVIL; CONSULTORIA DE ENGENHARIA CIVIL.

Observações:

NADA CONSTA.

Restrições:

NADA CONSTA.

Endereço(s): 1) R DOUTOR MONTAURY, 2090 - SALA 1004
MADUREIRA
Caxias do Sul-RS
95020-190

Capital Social: R\$ 100.000,00

Responsáveis Técnicos:

1) **RAFAEL JOSE GUARESE**

Título: Engenheiro Civil

Carteira Crea: RS109412 Registrado desde 25/08/2000

Responsável Técnico pela empresa desde 23/07/2010

Atribuições Profissionais (legislação):

RESOLUÇÃO 218/73, ART. 7º, EM CONSONÂNCIA COM O ART. 7º DA LEI 5.194/66 E
DECRETO 23.569/33, ART. 28 E ART. 29

Certificamos que P4B AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E NEGÓCIOS INTERNACIONAIS LTDA.

Página 1 de 2

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190

ANEXO III - DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA - ÁREA ADMINISTRATIVA



PASSAGEM COBERTA

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

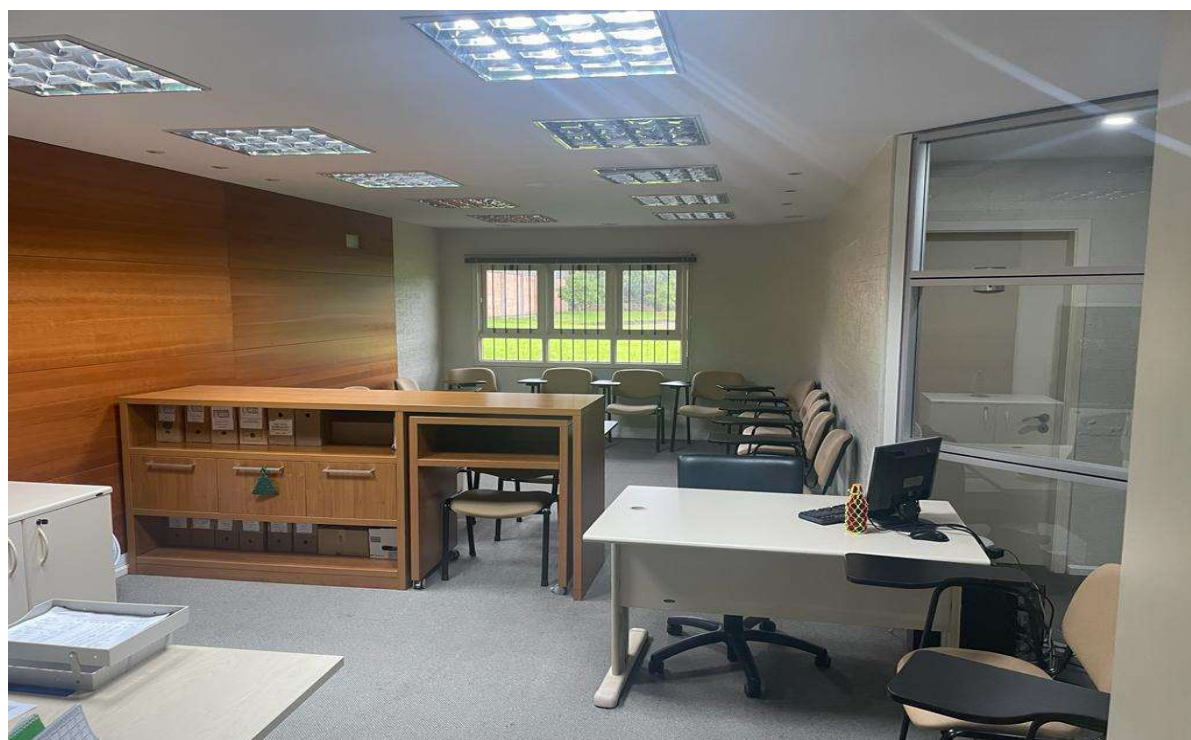
www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montaury, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



ÁREA ADMINISTRATIVA



SALA DE REUNIÕES - ÁREA ADMINISTRATIVA

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montaury, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



VISTA LATERAL PAVILHÃO INDUSTRIAL



GUARITA

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

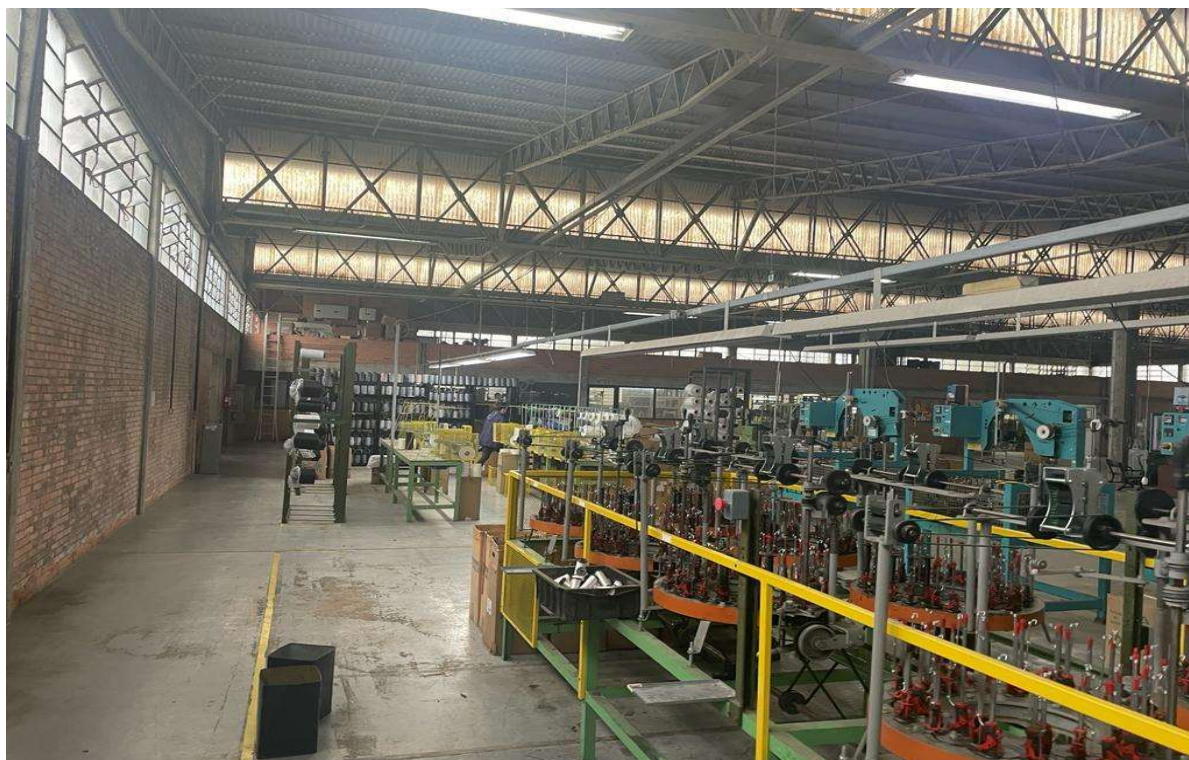
www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montaury, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



PAVILHÃO INDUSTRIAL



PAVILHÃO INDUSTRIAL

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



PAVILHÃO INDUSTRIAL



MEZANINO

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montaury, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



ANEXO IV - DADOS DE MERCADO

OFERTAS – FONTES E DADOS DE TERRENOS PESQUISADOS;

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-farroupilha-10000m2-venda-RS2860000-id-2598275181/>
<https://www.imobiliariatorre.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Sao-Luiz/Farroupilha/RS/1020>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-bairros-farroupilha-10864m2-venda-RS6000000-id-2631022112/>
<https://www.clicserrana.com.br/imovel/area-de-terras-urbanas-/363>
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/bela-area-com-10-hectares-de-frente-para-rs122-2951356873.html>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-monte-berico-bairros-farroupilha-3040m2-venda-RS1000000-id-2641524781/>
<https://www.farroupilhaimeis.com.br/imovel/farroupilha/areas-de-terra/1442394>
<https://feltrinimeis.com.br/imoveis/venda/Farroupilha/Bela-Vista/-/Terreno/VET079/imovel/1251687>

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190



ANEXO V - EMPRESA AVALIADORA

**AGILIDADE E
CONFIANÇA
PARA O MELHOR
ATENDIMENTO**

QUEM SOMOS

Fundada em setembro de 2002, a P4B Global Brasil Avaliações, Perícia e Comércio Exterior Ltda, possui em seu corpo técnico, profissionais experientes e capacitados, aptos a atender qualquer solicitação dentro de nossas áreas de atuação com agilidade em todo o território nacional.

Possuímos uma equipe multidisciplinar sempre preparada para atender as necessidades da sua empresa diante do mercado.

The graphic is a vertical rectangle. The left half has a white background with a faint, large 'P4B' logo in the top left. The right half features a red-tinted photograph of a smiling woman with glasses and a light-colored blouse. Text is overlaid on the white and red sections.

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190

 AVALIAÇÕES	Especialista em avaliações, a P4B trabalha a partir de laudos e análises técnicas produzidas por uma equipe preparada para identificar o valor monetário de seus bens, empresas, ativos e muito mais. Confira nossas áreas de atuação: - Patrimonial; - Econômica; - Intangíveis; - Aluguéis; - Ativos Biológicos.
 PERÍCIAS	O desenvolvimento de laudos periciais é fundamental em diversos processos judiciais e extrajudiciais das mais variadas áreas. Com expertise, realizamos trabalhos de assessoramento em demandas que compreendem a formulação de quesitos, acompanhamento de perícias e emissão de laudos nas áreas de engenharia civil, mecânica e econômica. - Econômico-Financeira; - Análise Técnica de Balanços Patrimoniais; - Ambientais; - Engenharia.
 ORGANIZAÇÃO PATRIMONIAL E ADEQUAÇÃO IFRS (CPC)	Seguindo a legislação vigente, buscamos a organização do seu patrimônio por meio de classificações, inventários e análises produzidas com detalhamento completo. - Laudo de Vida Útil; - Impairment Test; - Organização Patrimonial; - Inventário de Estoque.
 COMÉRCIO EXTERIOR	Atendemos empresas de qualquer setor que estejam interessadas em importar ou exportar seus produtos. Possuímos escritórios/parceiros estratégicos no Uruguai, México, Espanha e China para o desenvolvimento que a sua empresa precisa. - Gestão de Comércio Exterior; - Logística Integral; - Desenvolvimento de Fornecedores; - Serviços de Representação Comercial para o mercado mexicano.

Contato:

+55 54 99307.9152

administrativo@p4bavaliacao.com.br

www.p4bavaliacao.com.br

Endereço:

Rua Dr. Montauray, 2090, Sala 1004,

B: Exposição, Caxias do Sul - RS

CEP: 95020-190