

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1 matrícula

31.373

São Sebastião do Caí, 12 de setembro de 2014

IMÓVEL: Um terreno rural com área de **61.107,125m²**, sem benfeitorias, situado em Bela Vista, no município de Bom Princípio-RS, com as seguintes medidas e confrontações: partindo da faixa de domínio do DAER, 39,71m, confronta ao SUL, onde mede 926,05m, divide com propriedade de Gilberto Feldmann; aí faz um ângulo, e parte em direção NORTE, pelo Leste, onde mede 69,067m, e confronta-se com propriedade de Édio José Flach; aí faz um ângulo e parte em direção ao OESTE pelo Norte, onde mede 909,318m e confronta-se com propriedade de Leoni Ledur; aí faz um ângulo e parte em direção SUL, pelo Oeste, onde mede 67,00m e confronta-se a RS 122, com quem faz frente.

PROPRIETÁRIA: **CERÂMICA JOÃO VOGEL**, inscrita no CNPJ sob nº 02.440.546/0001-99, com sede na RS 122, Km 22, Bela Vista, na cidade de Bom Princípio/RS.

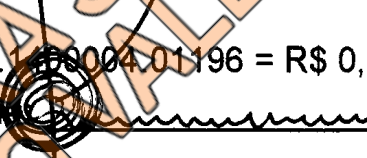
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 8.971, Livro 2-RG, do Ofício de Feliz/RS.

INCRA: Nº: 000.027.255.149-9; Área Total: 10,00 ha; Módulo Fiscal: 18,0 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,55.

PROTOCOLO: Nº 67.918, do Livro 1-G, de 01/09/2014.

Emol: R\$ 17,70.

Selo TJ/RS: 0295.03.1400004.01196 = R\$ 0,55 - 0295.01.1400004.07464 = R\$ 0,30

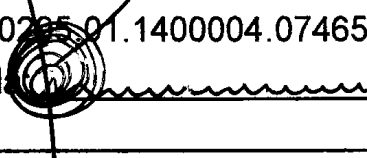
Escrevente Autorizada  (Kelen Coimbra Rodrigues).

AV-1-31.373: Em 12 de setembro de 2014 AVERBAÇÃO DE GRAFIA

A requerimento da parte interessada, datado de 1º de setembro de 2014, acompanhado do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, expedido pelo site da Receita Federal, aos 03 de setembro de 2014 às 14:16:39, aqui apresentados e arquivados, fica constando que a grafia correta do nome de CERÂMICA JOÃO VOGEL é **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA - EPP**.

PROTOCOLO: Nº 67.919, do Livro 1-G, de 01/09/2014.

Emolumentos: R\$ 60,00. Selo Digital: 0295.04.1400004.00397 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.07465 = R\$ 0,30.

Escrevente Autorizada  (Kelen Coimbra Rodrigues).

(continua no verso)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

 fls. 1v
verso

R-2-31.373: Em 12 de setembro de 2014 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU

EMITENTE: CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA EPP, já qualificada.

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS CARLOS BARBOSA - SICREDI SERRANA RS, inscrita no CNPJ sob o nº 90.608.712/0001-80, com sede na Avenida 25 de Setembro, nº 777, na cidade de Carlos Barbosa/RS, ou à sua ordem.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº B41732740-2, emitida em 29 de agosto de 2014, na cidade de São Sebastião do Caí/RS.

VALOR: R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais).

ENCARGOS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 10,427491% (dez vírgula quatrocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e um milionésimos por cento) ao ano (0,830000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida.

ENCARGOS MORATÓRIOS: a) A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) desta cédula, passará a incidir a remuneração acumulada, no período, dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, mais juros efetivos anuais de 124,999990% (cento e vinte e quatro vírgula noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove centésimos de milésimo por cento). b) Multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o débito total apurado, incluídos principal e todos os encargos, multas, reembolsos e outras verbas convencionadas.

FORMA DE PAGAMENTO: A EMITENTE pagará este empréstimo em 91 parcelas, conforme o cronograma: 28/01/2015; 28/02/2015; 28/03/2015; 28/04/2015; 28/05/2015; 28/06/2015; 28/07/2015; 28/08/2015; 28/09/2015; 28/10/2015; 28/11/2015; 28/12/2015; 28/01/2016; 28/02/2016; 28/03/2016; 28/04/2016; 28/05/2016; 28/06/2016; 28/07/2016; 28/08/2016; 28/09/2016; 28/10/2016; 28/11/2016; 28/12/2016; 28/01/2017; 28/02/2017; 28/03/2017; 28/04/2017; 28/05/2017; 28/06/2017; 28/07/2017; 28/08/2017; 28/09/2017;

(continua na folha)

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2 matrícula

31.373

São Sebastião do Caí, 12 de setembro de 2014

Matrícula

28/10/2017; 28/11/2017; 28/12/2017; 28/01/2018; 28/02/2018; 28/03/2018; 28/04/2018; 28/05/2018; 28/06/2018; 28/07/2018; 28/08/2018; 28/09/2018; 28/10/2018; 28/11/2018; 28/12/2018; 28/01/2019; 28/02/2019; 28/03/2019; 28/04/2019; 28/05/2019; 28/06/2019; 28/07/2019; 28/08/2019; 28/09/2019; 28/10/2019; 28/11/2019; 28/12/2019; 28/01/2020; 28/02/2020; 28/03/2020; 28/04/2020; 28/05/2020; 28/06/2020; 28/07/2020; 28/08/2020; 28/09/2020; 28/10/2020; 28/11/2020; 28/12/2020; 28/01/2021; 28/02/2021; 28/03/2021; 28/04/2021; 28/05/2021; 28/06/2021; 28/07/2021; 28/08/2021; 28/09/2021; 28/10/2021; 28/11/2021; 28/12/2021; 28/01/2022; 28/02/2022; 28/03/2022; 28/04/2022; 28/05/2022; e, 28/06/2022, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade da EMITENTE, de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que a EMITENTE se compromete a manter disponibilidade suficiente para tal.

PRAÇA DE PAGAMENTO: Na unidade de atendimento da Cooperativa em São Sebastião do Caí/RS.

OBJETO DE GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, e sem concorrência de terceiros, o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula.

CONDIÇÕES: As da cédula, ficando uma via arquivada neste Ofício.

PROTOCOLO Nº 67.919, do Livro 1-G, de 01/09/2014.

Emolumentos: R\$ 2.558,80. SeloDigital: 0295.09.1400004.00016 = R\$ 13,55.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.07466 = R\$ 0,30.

Escrevente Autorizada  (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-3-31.373: Em 09 de novembro de 2021

PENHORA

Por mandado de registro de penhora nº 10011952254, acompanhado do termo de penhora, ambos datados de 18 de outubro de 2021, assinados pelo Sr. Daniel do Gito, Servidor de Secretaria da 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedido nos autos da Execução Fiscal nº 5001198-20.2020.8.21.0068/RS, movida contra **CERÂMICA JOAO VOGEL LTDA - EPP**, já qualificada, o imóvel objeto desta

(continua no verso)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2v verso

matrícula foi **PENHORADO** em favor do exequente **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ 313.238,21 (trezentos e treze mil, duzentos e trinta e oito reais e vinte e um centavos).

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS

PROTOCOLO: Nº 91.036, do Livro 1-I, de 21/10/2021.

Emolumentos: R\$ 687,10. SeloDigital: 0295.09.2100001.00193 = R\$ 61,40.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.21196 = R\$ 1,40.

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-4-31.373: Em 01 de agosto de 2022 **PENHORA**

Conforme mandado de registro de penhora nº 10021610920, acompanhado do termo de penhora, ambos datados de 06 de julho de 2022, assinados pelo Sr. Daniel do Gito, Técnico Judiciário, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Gerson Martins da Silva, Juiz de Direito, ambos da 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedidos nos autos da Execução Fiscal nº 5000412-15.2016.8.21.0068/RS, movida contra **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA - EPP**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do exequente **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ 206.648,11.

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 93.873, do Livro 1-J, de 06/07/2022.

Emolumentos: R\$ 536,10. SeloDigital: 0295.08.2100008.00320 = R\$ 65,30.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.41348 = R\$ 1,80.

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-5-31.373: Em 27 de janeiro de 2023 **PENHORA**

Conforme despacho/decisão com força de mandado, datado de 23 de novembro de 2022, assinado pela Exma. Sra. Dra. Carolina Ertel Weirich, Juíza de Direito, da 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedidos nos autos da Carta

(continua na folha 3)

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Nº 31.373

fls. 3 matrícula

Matrícula São Sebastião do Caí, 12 de setembro de 2014

31.373

Precatória Cível nº 5001469-92.2021.8.21.0068/RS, movida contra **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA**, já qualificada, fica consando que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor da **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**. Certifico mais que em decorrência da penhora decretada, o imóvel objeto desta matrícula fica **INDISPONÍVEL**, conforme dispõe o § 1º do artigo 53, da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991. Valor da Ação: R\$ 143.126,14 (cento e quarenta e três mil, cento e vinte e seis reais e quatorze centavos).

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 95.698, do Livro 1-J, de 08/12/2022.

Emolumentos: R\$ 395,20. Selo Digital: 0295.07.2100008.01323 = R\$ 48,30.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.54402 = R\$ 1,80.

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-6-31.373: Em 07 de fevereiro de 2024 CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Nos termos do Provimento nº 143/2023 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **099523.2.0031373-49**.

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0295.04.2200003.18470 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.87382 = NIHIL.

A Oficial: [Assinatura] (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

AV-7-31.373: Em 07 de fevereiro de 2024 PENHORA

Conforme Termo de Redução de Bens à Penhora, datado de 22 de janeiro de 2024, assinado pela Sra. Ana Fátima Flores Damin, Diretora de Secretaria, por ordem da Exma. Sra. Dra. Priscila Anadon Carvalho, Juíza de Direito, ambas da 2ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedidos nos autos da Execução Fiscal nº 5001873-51.2018.8.21.0068/RS, movida contra **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA (DW INDUSTRIA CERÂMICA LTDA)** já qualificada, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ R\$ 304.165,83 (trezentos e quatro mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta

(continua no verso)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 3v verso

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0031373-49

e três centavos).

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 99.956, do Livro 1-K, de 26/01/2024.

Emolumentos: R\$ 685,20. SeloDigital: 0295.09.2300002.00317 = R\$ 81,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.87383 = R\$ 1,80.

A Oficial: Eliana Toshie Morita Okamura (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura).

AV-8-31.373: Em 25 de julho de 2024 **PENHORA**

Conforme Termo de Penhora, datado de 19 de julho de 2024, assinado pela Sra. Claudia Ramos Canali, Servidora de Secretaria, por ordem da Exma. Sra. Dra. Carolina Ertel Weirich, Juíza de Direito, ambas da 2ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedidos nos autos da Execução Fiscal nº 5003771-26.2023.8.21.0068/RS, movida contra **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA (DW INDUSTRIA CERÂMICA LTDA)** já qualificada, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ 644.855,57 (seiscentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 101.659, do Livro 1-K, de 11/07/2024.

Emolumentos: R\$ 1.334,20. SeloDigital: 0295.09.2400002.00003 = R\$ 90,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.00019 = R\$ 2,00.

A Oficial: Eliana Toshie Morita Okamura (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

AV-9-31.373: Em 28 de novembro de 2024 **PENHORA**

Conforme termo de penhora, datado de 26 de fevereiro de 2024, assinado pela Sra. Claudia Ramos Canali, Servidora de Secretaria, por ordem da Exma. Sra. Dra. Carolina Ertel Weirich, Juíza de Direito, ambas da 2ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedidos nos autos da Execução Fiscal nº 5001753-08.2018.8.21.0068/RS,

(continua na folha)

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geralfls. 4 matrícula
31.373

São Sebastião do Caí, 12 de setembro de 2014

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0031373-49

movida contra **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA (DW INDUSTRIA CERÂMICA LTDA)**, já qualificada, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ 34.599,63 (trinta e quatro mil, quinhentos e noventa e nove reais e sessenta e três centavos).

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 103.343, do Livro 1-L, de 12/11/2024.

Emolumentos: R\$ 182,00. SeloDigital: 0295.06.2300003.01057 = R\$ 35,90.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.12292 = R\$ 2,00.

A Substituta da Registradora: (Bel. Roberta Liell).

AV-10-31.373:**Em 10 de fevereiro de 2025****PENHORA**

Conforme termo de penhora, datado de 29 de janeiro de 2025, assinado pela Sra. Claudia Ramos Canali, Servidora de Secretaria, por ordem da Exma. Sra. Dra. Taise Velasquez Lopes, Juíza de Direito, ambas da 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedidos nos autos da Execução Fiscal nº 5001136-82-2017-8-21-0068/RS, movida contra **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA (DW INDUSTRIA CERÂMICA LTDA)**, já qualificada, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ 568.958,06 (quinhentos e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e seis centavos).

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 104.212, do Livro 1-L, de 29/01/2025.

Emolumentos: R\$ 1.169,20. SeloDigital: 0295.09.2400002.00309 = R\$ 90,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.17781 = R\$ 2,00.

A Substituta da Registradora: (Bel. Roberta Liell).

AV-11-31.373:**Em 12 de fevereiro de 2025****INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Conforme ordem específica contida na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens -

(Continua no verso)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 4v

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0031373-49

CNIB, lançada com o nº do Protocolo 202502.0612.03823392-IE-845, pelo Emissor da Ordem, Ivan Jose Zimmer, do Posto Avançado da Justiça do Trabalho de São Sebastião do Caí-RS, aos 06 de fevereiro de 2025, às 13:49:26, Número do Processo 0020219-35.2024.5.04.0332, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de DW INDUSTRIA CERAMICA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 02.440.546/0001-99.

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 649 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 104.366, do Livro 1-L, de 07/02/2025

Emolumentos: R\$ 58,90. SeloDigital: 0295.04.2300005.13153 = R\$ 5,20. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.18221 = R\$ 2,10

A Substituta da Registradora: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

DIOGO SPENGLER

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

 diogospenglerimoveis

São Sebastião do Caí, 22 de outubro de 2024.

Mediante intimação no Processo Judicial sob nº **5000412-15.2016.8.21.0068**

Assunto: Estipulação de Valor de Mercado de Imóvel

Prezadas partes interessadas

em atenção à intimação, temos o prazer de apresentar o laudo técnico de avaliação imobiliária para o imóvel matriculado sob nº **31.373**, do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí, sito na ERS-122, KM 22, nº 8, bairro Bela Vista, Bom Princípio, Estado do Rio Grande do Sul.

Este trabalho foi conduzido tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao meu conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradeço pela oportunidade de oferecer meus serviços, colocando-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

DIOGO AUGUSTO SPENGLER
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CNAI N° 39.225



ÍNDICE

1. FINALIDADE DO LAUDO
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 3.1 LOCALIZAÇÃO
 - 3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 3.3 DESCRIÇÃO
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
 - 5.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO
7. ENCERRAMENTO
8. ANEXOS
 1. FOTOS
 2. MATRÍCULA



1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo de Avaliação possui a finalidade de Estipulação de Valor do Imóvel no mercado imobiliário do qual se encontra.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação Imobiliário é a determinação do valor de venda com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados coletados.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos.

Para efeitos de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

3.1 LOCALIZAÇÃO

O Imóvel está localizado na ERS-122, KM 22, nº 8, bairro Bela Vista, Bom Princípio, Estado do Rio Grande do Sul.



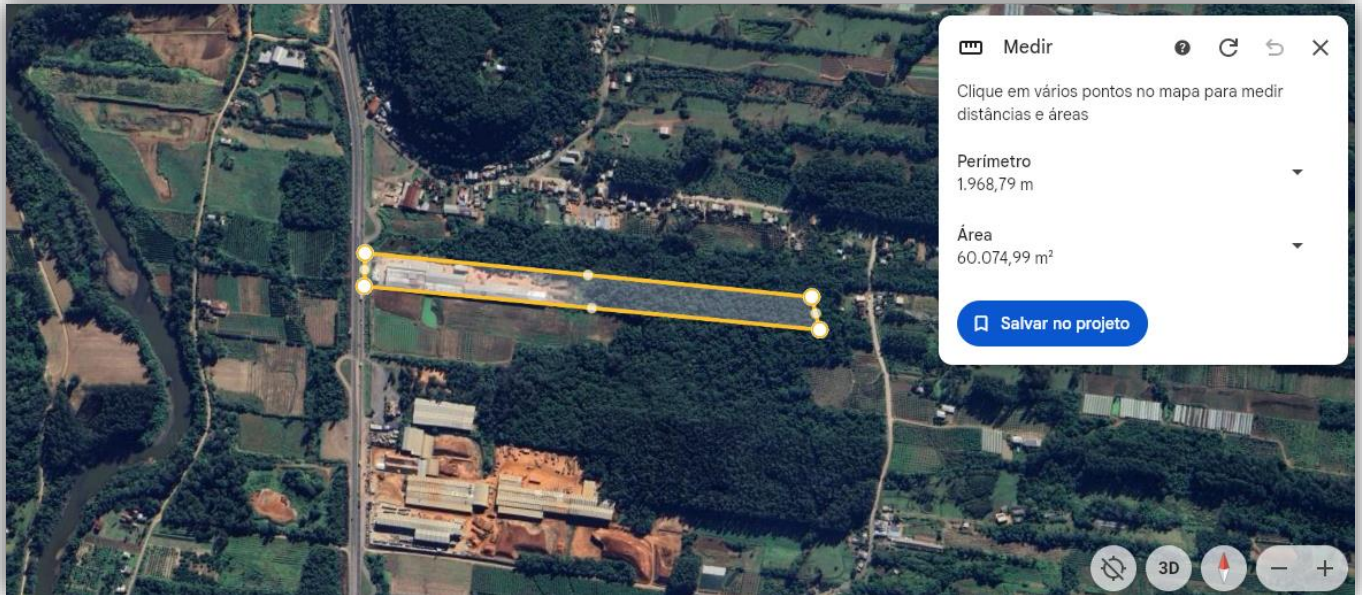


Figura 1: localização do imóvel.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O local do imóvel avaliando possui todo o tipo de infraestrutura urbana, localizado no bairro Bela Vista da cidade.

A região é formada por imóveis residenciais e indústrias localizadas nos arredores do imóvel avaliando.

3.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Com base na certidão disponibilizada nos autos, emitida no dia 04/08/2022, segue abaixo a descrição do imóvel objeto deste laudo técnico:



IMÓVEL: Um terreno rural com área de 61.107,125m², sem benfeitorias, situado em Bela Vista, no município de Bom Princípio-RS, com as seguintes medidas e confrontações: partindo da faixa de domínio do DAER, 39,71m, confronta ao SUL, onde mede 926,05m, divide com propriedade de Gilberto Feldmann; aí faz um ângulo, e parte em direção NORTE, pelo Leste, onde mede 69,067m, e confronta-se com propriedade de Édio José Flach; aí faz um ângulo e parte em direção ao OESTE pelo Norte, onde mede 909,318m e confronta-se com propriedade de Leoni Ledur, aí faz um ângulo e parte em direção SUL, pelo Oeste, onde mede 67,00m e confronta-se a RS 122, com quem faz frente.

Terreno:

Área total: 61.107,125m²

Superfície: Regular

Topografia: Plano

Formato: Regular

Frente: 67m

Benfeitorias:

Área total: 12.570m²

Material: Estrutura de Metal

Telhado: Zinco

Piso: Chão batido

Ano de Construção: 1998

O imóvel se trata de um terreno urbano com topografia plana e área total de **61.107,125m²**, de frente para ERS-122, com benfeitorias não averbadas constituídas de 4 galpões industriais, que conforme informação colhida com as partes, somam a totalidade de 12.570m² sendo: 1 galpão industrial de 7.560m², 1 galpão industrial de 3.360m², 1 galpão industrial de 1.400m² e 1 galpão industrial de 250m², todos construídos aproximadamente em 1998.

Os galpões não possuem maiores estruturas, sendo seu telhado de zinco e com diversas perfurações, necessitando reparos.





Figura 2: Foto coletada no dia da vistoria

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em face das características da região, a liquidez do imóvel é média.



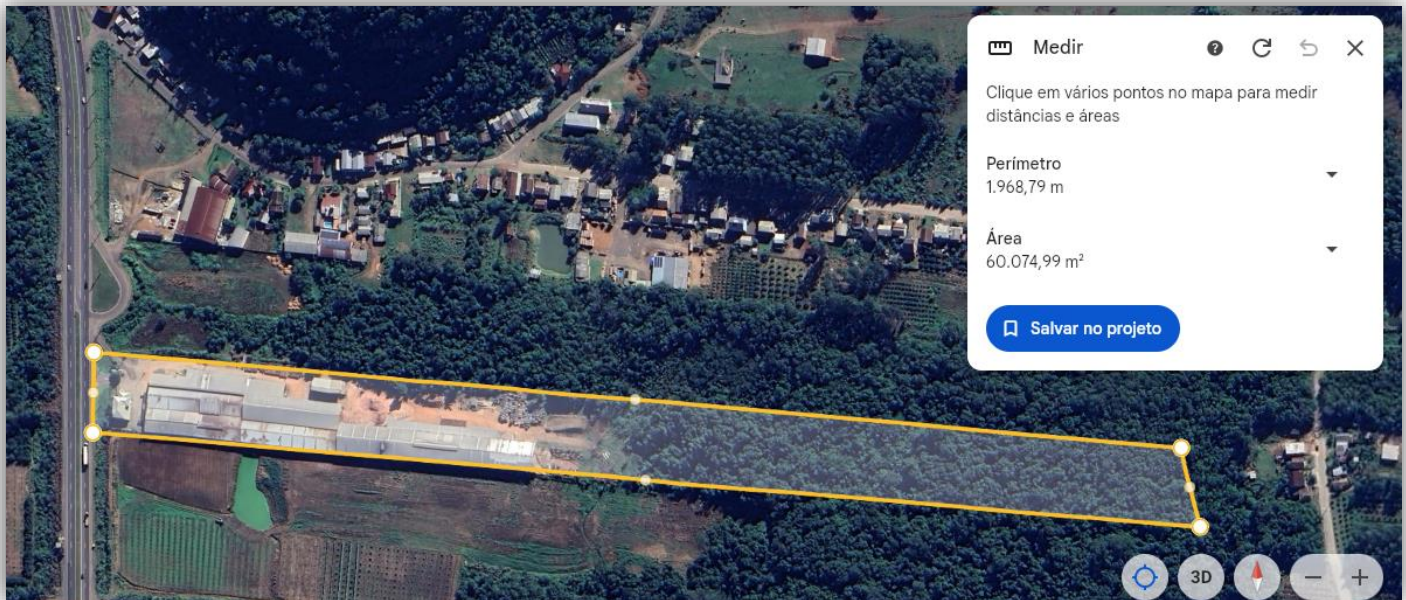


Figura 3: Imagem via Google Earth

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

5.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do terreno.

No presente caso, devido ao fato de não existir muitas opções de comparação, optou-se por avaliar a partir do valor de um imóvel vizinho com localização idêntica ao do imóvel objeto da avaliação.

O imóvel da base de cálculo é uma área de **39.247,52m²**, pelo valor de R\$ 920.000,00, chegando-se ao valor de R\$ 23,44/m².



Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



[Link para o anúncio](#)

Após a coleta dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o imóvel avaliando:

Valor unitário = R\$ 23,44/m²

Para valor do imóvel tem-se:

Valor do Imóvel = $V_{unit} \times A_{total}$



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Área Total = $A_{total} = 61.107,125m^2$

Valor Unitário = $V_{unit} = R\$ 23,44/m^2$

Valor Total do Imóvel = $R\$ 1.432.410,37$

Valor do Imóvel = R\$ 1.430.000,00

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO

As construções compreendem de 4 galpões industriais de estrutura de metal e telhado de zinco, sendo: 1 galpão industrial de **7.560m²**, 1 galpão industrial de **3.360m²**, 1 galpão industrial de **1.400m²** e 1 galpão industrial de **250m²**, somando-se a área total de construção: **12.570m²** de área construída.

Dessa forma, procedemos à avaliação por meio da tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

Considerando a idade das construções (26 anos) e tendo elas diversos reparos a serem realizados, por possuir piso de chão batido, considera-se o valor do m² como **R\$ 350,00m²**, e segundo a tabela de depreciação de Ross-Heidecke, os galpões encontram-se depreciados em 65% do seu valor e está com 38% de sua vida útil, sendo que a mesma requer alguns reparos importantes, sendo assim:



Instruções

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

GALPÃO (DEPÓSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)

26

% de vida útil

38

Selecionar estado de conservação

G - Reparos importantes

Índice de depreciação: 65

12.570m² (tamanho dos galpões) X 350,00 (valor por m²) – 65% (depreciação) =
R\$ 2.859.675,00
Arredonda-se para R\$ 2.860.000,00

7 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 25 (vinte e cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada por mim, autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:



Valor do Imóvel, arredondado:

R\$ 4.290.000,00

(quatro milhões, duzentos e noventa mil reais)

Sendo, dessa avaliação: R\$ 1.430.000,00 referente ao terreno

R\$ 2.860.000,00 referente aos galpões industriais

São Sebastião do Caí, 22 de outubro de 2024

Diogo Augusto Spengler

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI/RS nº 69.528

CNAI/DF nº 39225



8 ANEXOS

8.1 FOTOS



Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avalador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

Excelência, transparência e agilidade nas negociações imobiliárias



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis

2 MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de São Sebastião do Cai
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Dr. Éverton José Helfer de Borba - Oficial

Página 1 de 4

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

Matrícula Nº 31373		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ LIVRO Nº 2 - Registro Geral	fls. 1	matrícula 31.373
São Sebastião do Cai, 12 de setembro de 2014				
IMÓVEL: Um terreno rural com área de 61.107,125m², sem benfeitorias, situado em Bela Vista, no município de Bom Princípio-RS, com as seguintes medidas e confrontações: partindo da faixa de domínio do DAER, 39,71m, confronta ao SUL, onde mede 926,05m, divide com propriedade de Gilberto Feldmann; aí faz um ângulo, e parte em direção NORTE, pelo Leste, onde mede 69,067m, e confronta-se com propriedade de Édio José Flach; aí faz um ângulo e parte em direção ao OESTE pelo Norte, onde mede 909,318m e confronta-se com propriedade de Leoni Ledur; aí faz um ângulo e parte em direção SUL, pelo Oeste, onde mede 67,00m e confronta-se a RS 122, com quem faz frente. PROPRIETÁRIA: CERÂMICA JOÃO VOGEL, inscrita no CNPJ sob nº 02.440.546/0001-99, com sede na RS 122, Km 22, Bela Vista, na cidade de Bom Princípio/RS. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 8.971, Livro 2-RG, do Ofício de Feliz/RS. INCRA: Nº: 000.027.255.149-8; Área Total: 10,00 ha; Módulo Fiscal: 18,0 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,55. PROTOCOLO: Nº 67.918, do Livro 1-G, de 01/09/2014. Emol: R\$ 17,70. Selo TJ/RS: 0295.03.1400004.01196 = R\$ 0,55 - 0295.01.1400004.07464 = R\$ 0,30 Escrevente Autorizada: _____ (Kelen Coimbra Rodrigues).				
AV-1-31.373: Em 12 de setembro de 2014 AVERBAÇÃO DE GRAFIA A requerimento da parte interessada, datado de 1º de setembro de 2014, acompanhado do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, expedido pelo site da Receita Federal, aos 03 de setembro de 2014 às 14:16:39, aqui apresentados e arquivados, fica constando que a grafia correta do nome de CERÂMICA JOÃO VOGEL é CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA - EPP. PROTOCOLO: Nº 67.919, do Livro 1-G, de 01/09/2014. Emolumentos: R\$ 60,00. Selo Digital: 0295.04.1400004.00397 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.07465 = R\$ 0,30. Escrevente Autorizada: _____ (Kelen Coimbra Rodrigues). (continua no verso)				

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior -----



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1v verso

R-2-31.373: Em 12 de setembro de 2014 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU

EMITENTE: CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA EPP, já qualificada.

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS CARLOS BARBOSA - SICREDI SERRANA RS, inscrita no CNPJ sob o nº 90.608.712/0001-80, com sede na Avenida 25 de Setembro, nº 777, na cidade de Carlos Barbosa/RS, ou à sua ordem.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº B41732740-2, emitida em 29 de agosto de 2014, na cidade de São Sebastião do Caí/RS.

VALOR: R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais).

ENCARGOS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 10,427491% (dez vírgula quatrocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e um milionésimos por cento) ao ano (0,830000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida.

ENCARGOS MORATÓRIOS: a) A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) desta cédula, passará a incidir a remuneração acumulada, no período, dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, mais juros efetivos anuais de 124,999990% (cento e vinte e quatro vírgula noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove centésimos de milésimo por cento). b) Multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o débito total apurado, incluídos principal e todos os encargos, multas, reembolsos e outras verbas convencionadas.

FORMA DE PAGAMENTO: A EMITENTE pagará este empréstimo em 91 parcelas, conforme o cronograma: 28/01/2015; 28/02/2015; 28/03/2015; 28/04/2015; 28/05/2015; 28/06/2015; 28/07/2015; 28/08/2015; 28/09/2015; 28/10/2015; 28/11/2015; 28/12/2015; 28/01/2016; 28/02/2016; 28/03/2016; 28/04/2016; 28/05/2016; 28/06/2016; 28/07/2016; 28/08/2016; 28/09/2016; 28/10/2016; 28/11/2016; 28/12/2016; 28/01/2017; 28/02/2017; 28/03/2017; 28/04/2017; 28/05/2017; 28/06/2017; 28/07/2017; 28/08/2017; 28/09/2017;

(continua na folha)

Continua na Próxima Página -----



Continuação da Página Anterior -----

	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ LIVRO Nº 2 - Registro Geral	
	fls. 2 matrícula	
Matrícula	São Sebastião do Cai, 12 de setembro de 2014	31.373
28/10/2017; 28/11/2017; 28/12/2017; 28/01/2018; 28/02/2018; 28/03/2018; 28/04/2018; 28/05/2018; 28/06/2018; 28/07/2018; 28/08/2018; 28/09/2018; 28/10/2018; 28/11/2018; 28/12/2018; 28/01/2019; 28/02/2019; 28/03/2019; 28/04/2019; 28/05/2019; 28/06/2019; 28/07/2019; 28/08/2019; 28/09/2019; 28/10/2019; 28/11/2019; 28/12/2019; 28/01/2020; 28/02/2020; 28/03/2020; 28/04/2020; 28/05/2020; 28/06/2020; 28/07/2020; 28/08/2020; 28/09/2020; 28/10/2020; 28/11/2020; 28/12/2020; 28/01/2021; 28/02/2021; 28/03/2021; 28/04/2021; 28/05/2021; 28/06/2021; 28/07/2021; 28/08/2021; 28/09/2021; 28/10/2021; 28/11/2021; 28/12/2021; 28/01/2022; 28/02/2022; 28/03/2022; 28/04/2022; 28/05/2022; e, 28/06/2022, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade da EMITENTE, de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que a EMITENTE se compromete a manter disponibilidade suficiente para tal. PRAÇA DE PAGAMENTO: Na unidade de atendimento da Cooperativa em São Sebastião do Cai/RS. OBJETO DE GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, e sem concorrência de terceiros, o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula. CONDIÇÕES: As da cédula, ficando uma via arquivada neste Ofício. PROTOCOLO: Nº 67.919, do Livro 1-G, de 01/09/2014. Emolumentos: R\$ 2.558,80. Selo Digital: 0295.09.1400004.00016 = R\$ 13,55. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.07466 = R\$ 0,30. Escrevente Autorizada  (Kelen Coimbra Rodrigues) AV-3-31.373: Em 09 de novembro de 2021 PENHORA Por mandado de registro de penhora nº 10011952254, acompanhado do termo de penhora, ambos datados de 18 de outubro de 2021, assinados pelo Sr. Daniel do Gito, Servidor de Secretaria da 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Cai-RS, expedido nos autos da Execução Fiscal nº 5001198-20.2020.8.21.0068/RS, movida contra CERÂMICA JOAO VOGEL LTDA - EPP, já qualificada, o imóvel objeto desta (continua no verso)		

Continua na Próxima Página -----



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2v verso

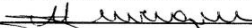
matrícula foi **PENHORADO** em favor do exequente **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ 313.238,21 (trezentos e treze mil, duzentos e trinta e oito reais e vinte e um centavos).

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS

PROTOCOLO: Nº 91.036, do Livro 1-I, de 21/10/2021.

Emolumentos: R\$ 687,10. SeloDigital: 0295.09.2100001.00193 = R\$ 61,40.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.21196 = R\$ 1,40.

O Oficial Substituto:  (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-4-31.373:

Em 01 de agosto de 2022

PENHORA

Conforme mandado de registro de penhora nº 10021610920, acompanhado do termo de penhora, ambos datados de 06 de julho de 2022, assinados pelo Sr. Daniel do Gito, Técnico Judiciário, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Gerson Martins da Silva, Juiz de Direito, ambos da 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí-RS, expedidos nos autos da Execução Fiscal nº 5000412-15.2016.8.21.0068/RS, movida contra **CERÂMICA JOÃO VOGEL LTDA - EPP**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do exequente **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. Valor da Ação: R\$ 206.648,11.

OBSERVAÇÃO: Os emolumentos deverão ser pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos, da CNNR/RS.

PROTOCOLO: Nº 93.873, do Livro 1-J, de 06/07/2022.

Emolumentos: R\$ 536,10. SeloDigital: 0295.08.2100008.00320 = R\$ 65,30.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.41348 = R\$ 1,80.

O Oficial Substituto:  (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

(continua na folha)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU.FÉ. OBSERVAÇÃO: Os valores dos emolumentos abaixo mencionados serão pagos posteriormente, nos termos do art. 648 e parágrafos da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul.

São Sebastião do Cai-RS, quinta-feira, 4 de agosto de 2022, às 13:44:52.
Certidão Matrícula 31.373 - 4 páginas: R\$ 27,50 (0295.03.2100007.07385 = R\$ 3,60)
Busca em livros e arquivos: R\$ 11,30 (0295.02.2100006.26163 = R\$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0295.01.2100001.41744 = R\$ 1,80)
Total: R\$ 52,70



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
099523 53 2022 00016957 52

Julia Helena Steffens - Escrevente Autorizada

**JULIA
HELENA
STEFFENS:0
3824901005**

Rua Andrade Neves, 202 - Centro - São Sebastião do Cai - RS - CEP: 95760-000 - Fone: (51) 3635-3555



diogospengler.avaliador@gmail.com



(51) 99795-3184



@diogospenglerimoveis