CNM: 097519.2.0029626-84

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS	MATRÍCULA
1	29.626

Gramado, 17 de Julho de 2013

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com a área superficial de trinta mil metros quadrados (30.000,00m²), situada no lugar denominado "Serra Grande", zona rural deste município, com as seguintes confrontações e dimensões: ao Norte, fazendo divisa com imóvel de Iracema Ponath em um (01) segmento de reta (V1A ao V12), medindo quatrocentos e vinte e seis metros e sessenta e quatro centímetros (426,64m) e ângulo interno dos alinhamentos (V1A, V2 e V3A de 92°40'01"); ao Leste, fazendo divisa com a Estrada Municipal, em um (01) segmento de reta (V2 ao V3), medindo setenta e nove metros e setenta e seis centímetros (79,76m) e ângulo interno dos alinhamentos (V2, V3 e V3A de 87°7'32"); ao Sul confrontando com imóvel de propriedade de Henrique Tomazelli, em um (01) segmento de reta (V3 ao V3A), medindo trezentos e trinta e dois metros e setenta e nove centímetros (332,79m) e ângulo interno dos alinhamentos (V3, V3A e V1A de 141°23'54"); ao Oeste, confrontando com a área desmembrada, em um (01) segmento de reta (V3A ao V1A), medindo cento e vinte e cinco metros e vinte e um centímetros (125,21m), e ângulo interno dos alinhamentos (V3A, V1A e V2 de 38°48'33"), assim encerrando o perímetro.-

O imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado no INCRA sob nº 852.040.000.221-8; e, o Número do Imóvel na Secretaria da Receita Federal - NIRF é 1.214.413-4.-

PROPRIETÁRIOS: CLAUDETE BISCHOFF, brasileira, coordenadora de televendas, solteira, maior, CPF 902.714.400-15, RG 1061722607-SSP/RS, residente e domiciliada em Serra Grande, neste município; e, FLÁVIO ALBERTO BISCHOFF, agricultor, CPF 413.570.000-49, RG 6030046954-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LIANI DEMENEGHI BISCHOFF, agricultora, CPF 596.387.450-53, RG 4061711836-SSP/RS, brasileiros, residentes e domiciliados na localidade de Serra Grande, neste Município.-

OBSERVAÇÃO: O imóvel objeto desta matrícula pertence aos proprietários na seguinte proporção: Claudete Bischoff, a área de 10.000,00m² e Flávio Alberto Bischoff, a área de 20.000,00m².-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.502, fls. 01/1v, Lº 02 RG, Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS.-

A presente matrícula foi aberta conforme Escritura pública, lavrada no Tabelionato local, no Livro nº 276, às fls. 186/187, sob nº 33.156/088, aos 18 de junho de 2013.-

PROTOCOLO: 53.034, de 27/06/2013.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ .E: R$ 13,20.- SL

Natanael Valzenir Menezes

Selo: 0250.03.0900004.24563 R$ 0,55
Selo: 0250.01.1100003.76981 R$ 0,30

AV.1-29.626, de 22 de março de 2023.

INCRA.-

CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: Que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 852.040.000.221-8; Área Total: 3,0000ha; Módulo Rural: 36,2500ha; Número de Módulos Rurais: 0,08; Módulo Fiscal:

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ANA FRANCA - CPF/CNPJ: ***.631.909-** DATA: 23/02/2026 11:54:39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 22 de março de 2023

FLS	MATRÍCULA
1v	29.626

18,0000ha; Número de Módulos Fiscais: 0,1667; e Fração Mínima de Parcelamento: 2,00ha; tudo conforme documentos arquivados neste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLO: 81650 de 16/03/2023.-

EMOLUMENTOS: R$105,20. Selo: 0250.00.2300001.10425 - R$4,40.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. LGC

Vilson Andrade Dutra

R.2-29.626, de 22 de março de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.-

TRANSMITENTES: **FLÁVIO ALBERTO BISCHOFF** casado com **LIANI DEMENEGHI BISCHOFF**, já qualificados na matrícula; e **CLAUDETE BISCHOFF**, já qualificada na matrícula, residente e domiciliada na Rua Crescencio Till, nº 21, Bairro Várzea Grande, nesta cidade.-

ADQUIRENTE: **SG HOLDING LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.824.039/0001-42, com sede na Avenida das Hortênsias, nº 543, sala 03, Bairro Bavária, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel Rural, lavrada no Tabelionato e Ofício de Registros Públicos de Santa Maria do Herval/RS, Comarca de Dois Irmãos/RS, no Livro nº 064 Transmissões, às fls. 178, sob ato nº 5.266, aos 23 de fevereiro de 2023.-

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL de 22.200,00m² (vinte e dois mil e duzentos metros quadrados), do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R$300.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R$333.222,00.-

OBSERVAÇÕES: O outorgante vendedor FLÁVIO ALBERTO BISCHOFF vende a Fração Ideal de 14.300,00m² (quatorze mil e trezentos metros quadrados) e remanesce com a área de 5.700,00m² (cinco mil e setecentos metros quadrados); e a outorgante vendedora CLAUDETE BISCHOFF, vende a Fração Ideal de 7.900,00m² (sete mil e novecentos metros quadrados) e remanesce com a área de 2.100,00m² (dois mil e cem metros quadrados).-

A adquirente declara sob as penas da Lei, que será conservada a destinação rural do imóvel, para fins de exploração agropecuária ou extrativa, tal como previsto no artigo 690 da CNNR-CGJ/RS.-

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 81650 de 16/03/2023.-

EMOLUMENTOS: R$1.484,00. Selo: 0250.00.2300001.10426 - R$81,00.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. LGC

Vilson Andrade Dutra

R.3-29.626, de 19 de setembro de 2025.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.-

EMITENTE: **SG FACAS ARTESANAIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.747.904/0001-24, com sede na Estrada Serra Grande, nº 3.650, Fundos, Bairro Serra Grande, nesta cidade.-

INTERVENIENTE GARANTIDORA: **SG HOLDING LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.824.039/0001-42, com sede na A Rural 3850, Sala 01, Zona Rural desta cidade.-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ANA FRANCA - CPF/CNPJ: ***.631.909-** DATA: 23/02/2026 11:54:39

CONTINUA NO VERSO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 19 de setembro de 2025

CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel com Efeitos de Escritura Pública, datado de 12 de agosto de 2025.-

VALOR MÁXIMO: R$2.836.967,85 (dois milhões, oitocentos e trinta e seis mil, novecentos e sessenta e sete reais e oitenta e cinco centavos).-

VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R$415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais).-

DATA DE VENCIMENTO: 11 de setembro de 2029.-

CONDIÇÕES: As constantes do referido Instrumento.-

GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a Interveniente Garantidora aliena à Credora Fiduciária, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para efeitos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.-

PROTOCOLO: 92087 de 21/08/2025.-

EMOLUMENTOS: Registro com valor declarado: R$5.179,40 (0250.00.2500003.17578 = R$94,70) - Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0250.00.2500003.17578 = R$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. CRA

Milena Alice Backes Lino

AV.4-29.626, de 15 de outubro de 2025.

EXISTÊNCIA DE AÇÃO.-

CERTIFICO QUE, mediante Certidão para fins de Averbação, expedida pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, referente ao processo nº 5006793-22.2025.8.21.0101, datada de 05 de setembro de 2025, em que figuram como **EXEQUENTE**: DIVALLORE SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 48.984.903/0001-80; **EXECUTADA**: SG HOLDING LTDA., já qualificada no R.2, arquivada neste Ofício; averbamos o seguinte: A pedido do Autor e para os fins do disposto no art. 828 do Código de Processo Civil, foi distribuída em 25 de agosto de 2025 a AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL acima caracterizada, no valor de R$57.605,47. Dou fé.-

PROTOCOLO: 92423 de 09/09/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação com valor declarado: R$220,10 (0250.00.2500003.21933 = R$56,50) - Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0250.00.2500003.21933 = R$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. ESN

Milena Alice Backes Lino

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ANA FRANCA - CPF/CNPJ: ***.631.909-** DATA: 23/02/2026 11:54:39

FRAÇÃO DE TERRAS

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

Gramado-RS

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE
IMÓVEL RURAL

fevereiro | 2026

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

RELATÓRIO N.º 2026/074

CONTROLE N.º TAP9626

Caputi & Barbalho AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

1. OBJETIVO 6

2. ESCOPO 6

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 6

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 9

4.1 Clima..... 9

4.2. Relevo..... 10

4.3. Vegetação..... 10

4.4. Hidrografia 11

4.5. Solo 12

4.6. Logística 13

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 16

5.1. Fração de Terras – Matrícula 29.626..... 16

5.2. Utilização das áreas..... 18

5.4. Declividade..... 18

5.5. Localização de confrontantes..... 19

6. AMBIENTAL 20

6.1. Situação ambiental..... 21

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 22

7.1 Metodologia..... 22

7.2. Valor das terras..... 23

7.3. Resultado geral da avaliação do imóvel..... 26

8. TERMO 28

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXOS

ANEXO I - TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO II - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III - ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO IV - CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXO V - ANÁLISE SOCIOAMBIENTAL

ANEXO VI - ACERVO FOTOGRÁFICO

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
FRAÇÃO DE TERRAS

Solicitante: Banco Santander

Proprietário: SG Holding LTDA.

Finalidade do trabalho: Avaliação a valor de mercado de imóvel rural

Objeto: Imóvel rural

Imóvel: Fração de Terras

Área total: 2,2028 hectares

Município: Gramado

Estado: Rio Grande do Sul

Relatório n.º: 2026/074

Data base: 10 de fevereiro de 2026

Contratada: Caputi & Barbalho Engenharia Agronômica

CREA – São Paulo – n.o 0000812683
CNPJ – 10.491.998/0001-28

Endereço da contratada:

Rod. Margarida da Graça Martins, s/no, km 21 + 700 m – Anexo 3 - Água Seca
Piracicaba – SP - CEP 13420-280 - Brasil

Responsáveis Técnicos:

Engenheiro Agrônomo Carlos Eduardo Weis Barbalho
CREA – São Paulo – n.o 5063087311

Engenheiro Agrônomo Eugenio Lorenzo Caputi
CREA – São Paulo – n.o 600812572

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

Piracicaba, 11 de fevereiro de 2026

Banco Santander

R. Amador Bueno, 474 - Santo Amaro, São Paulo - SP.

e-mail: avaliacaogarantiaimobiliaria@santander.com.br

Data-base : 10 de fevereiro de 2026

Prezados,

Este estudo apresenta o resultado final da avaliação técnica do imóvel rural de propriedade de SG Holding LTDA., conforme definido no objetivo do trabalho, descrito a seguir.

O imóvel denominado Fração de Terras foi vistoriado fisicamente em 11 de fevereiro de 2026 por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

Foram definidos o objetivo do trabalho, a descrição da região e do imóvel, o resultado de avaliação da propriedade e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, a planilha de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição dos elementos pesquisadas, classificação do grau de fundamentação e o acervo de fotografias.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo.

A área informada da propriedade foi obtida por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos, não sendo objeto deste trabalho qualquer medição a campo para validação das informações oferecidas.

O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os interessados e/ou proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Caputi & Barbalho.

1. OBJETIVO

O Banco Santander contratou a Caputi & Barbalho Engenharia Agronômica Ltda. com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de imóvel de propriedade de SG Holding LTDA. para fins de garantia hipotecária.

2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a vistoria in loco da matrícula que compõe o imóvel rural denominado Fração de Terras, localizado no município de Gramado, estado de Rio Grande do Sul.

Segundo informações contidas nos documentos fornecidos, o imóvel avaliado possui 2,2028 hectares no total.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A Fração de Terras localiza-se no município de Gramado, estado de Rio Grande do Sul.

Gramado é um município brasileiro situado na região da Serra Gaúcha, mais precisamente na Região das Hortênsias, distante em aproximadamente 104 quilômetros da capital, Porto Alegre. Apresenta população estimada em 41.705 habitantes, de acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2025), distribuídos em uma área territorial de 239,341 quilômetros quadrados.

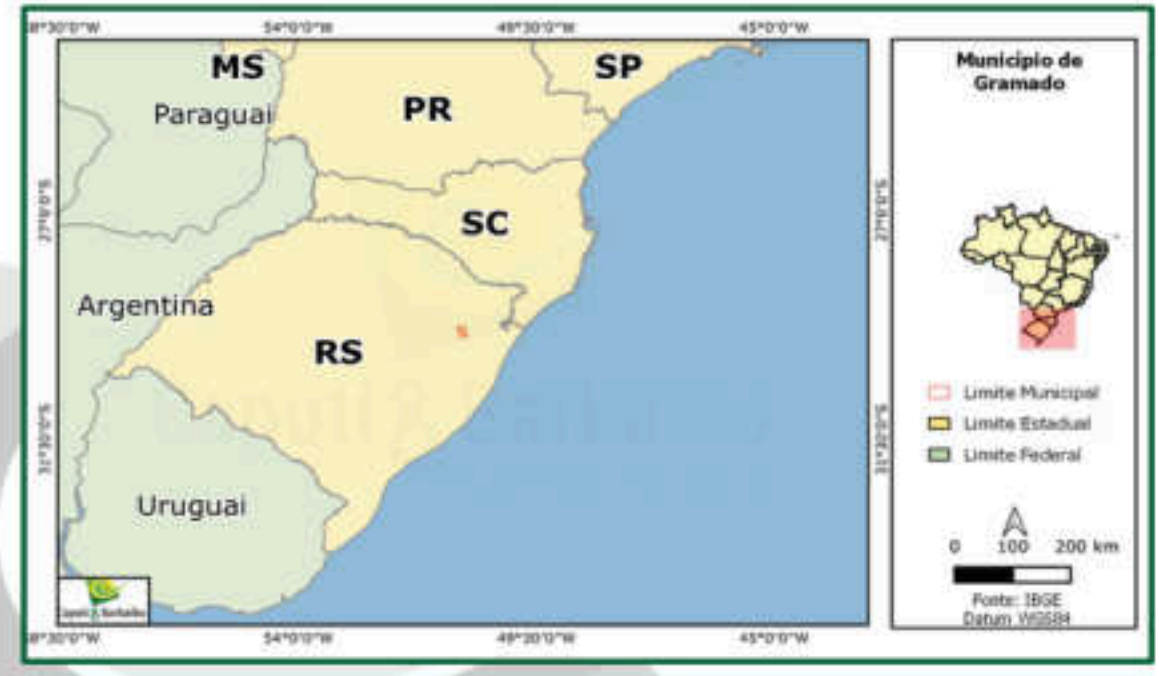


Figura 1. Localização do município de Gramado - RS

Foi cadastrado na fazenda avaliada o seguinte ponto com as coordenadas geográficas:

Propriedade	Matrícula	Município - UF	Coordenada Geográfica
Fração de Terras	29.626	Gramado - RS	29°28'45.621"S 50°53'30.031"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas do imóvel avaliado

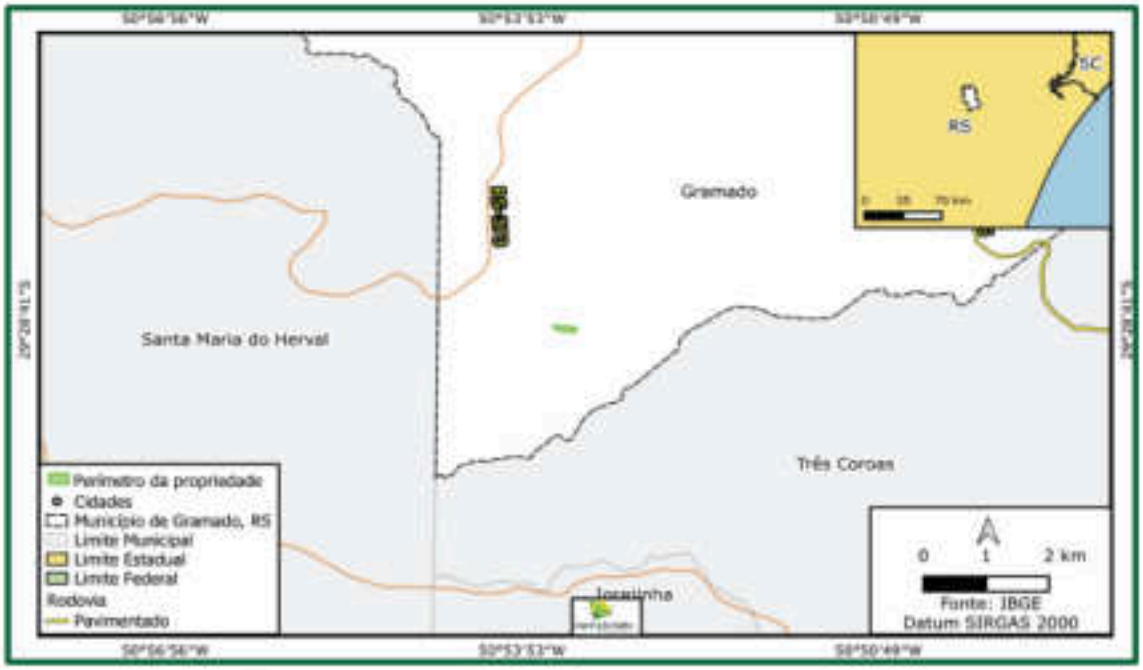


Figura 2. Localização da propriedade



Figura 3. Perímetro da propriedade

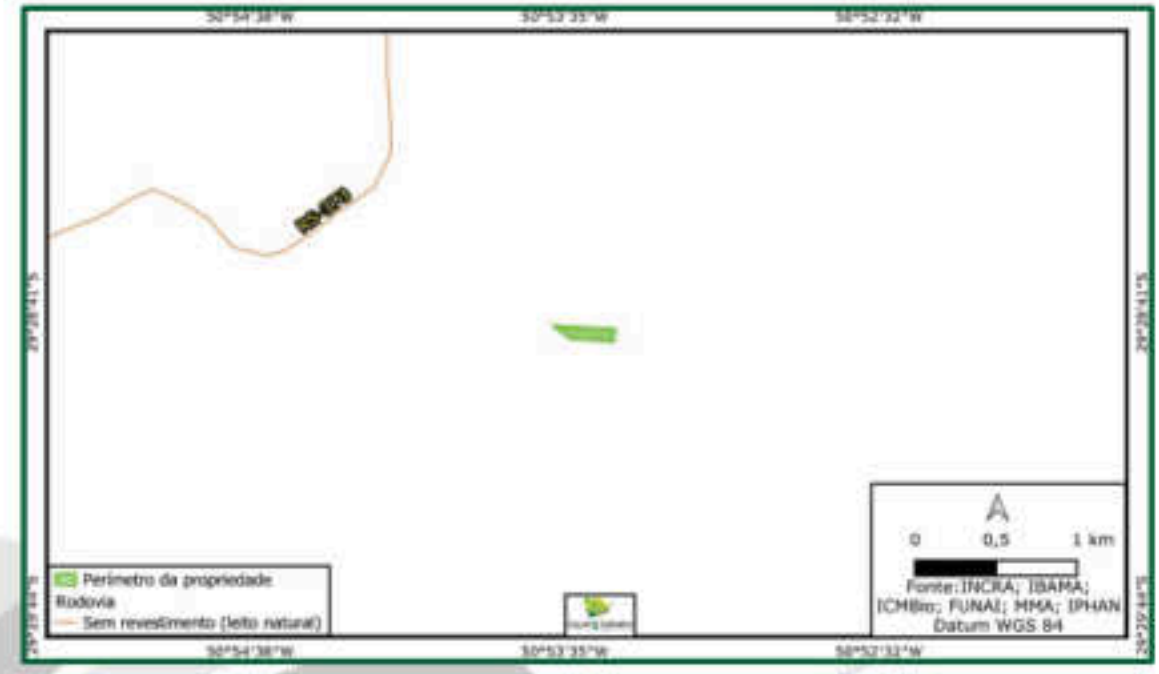


Figura 4. Localização da fazenda quanto à presença de áreas indígenas, áreas quilombolas, unidades de conservação e assentamentos rurais

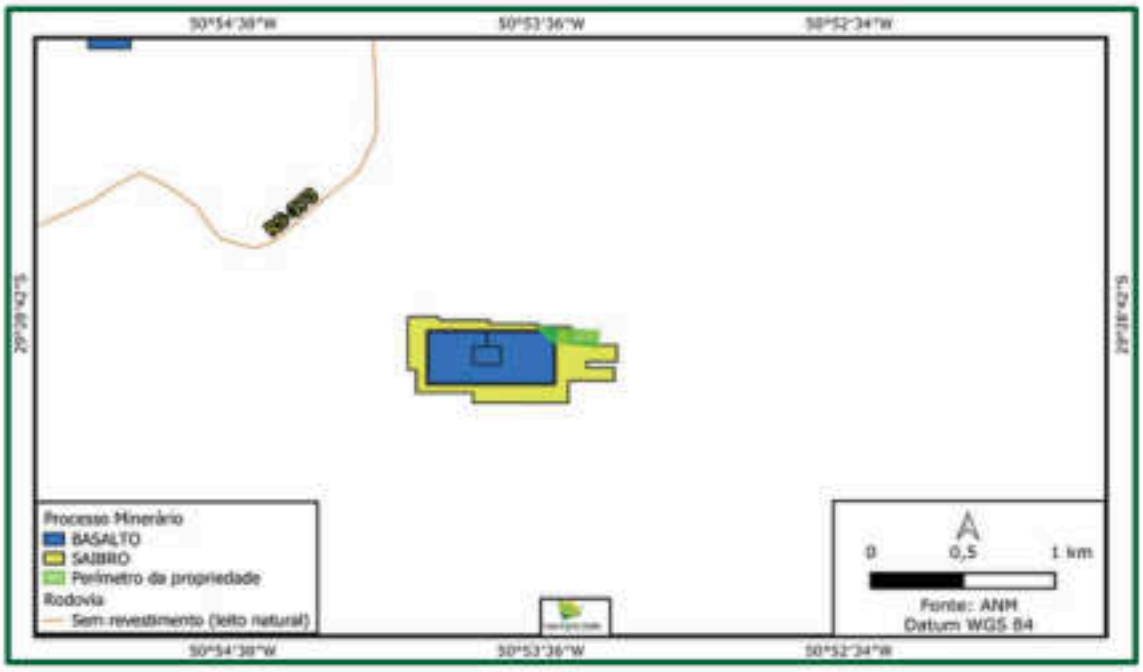


Figura 5. Localização da propriedade quanto à presença de áreas com processos minerários

De acordo com a Agência Nacional de Mineração (ANM), o imóvel apresenta sobreposição de área com processo minerário em saibro (processo nº 810580/2022) autorizado à realizar pesquisa para extração e em basalto (processo nº 811035/2012), disponível para extração.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 Clima

O clima da região de Gramado - RS é classificado como temperado com verão ameno, de acordo com a classificação climática de Koppen-Geiger. Apresenta temperatura média anual de 16,7 °C e precipitação anual de, aproximadamente, 2.087 mm, de acordo com dados da Agritempo / Embrapa.

Pluviosidade - Média e Dispersão												
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Média (mm)	222	193	174	141	145	138	166	143	182	226	167	190

Quadro 2. Índice de precipitação da região de Gramado - RS

Fonte: Agritempo / Embrapa



Figura 6. Pluviosidade Média Mensal da Região de Gramado - RS
Fonte: Agritempo / Embrapa

4.2. Relevo

A região de Gramado - RS apresenta relevo plano à montanhoso.

4.3. Vegetação

A vegetação predominante na região de Gramado - RS é mata atlântica.

A vegetação é densa e permanentemente verde, com elevado índice pluviométrico (chuvas). As árvores têm folhas grandes e lisas. Encontram-se neste ecossistema muitas bromélias, cipós, samambaias, orquídeas e liquens. A biodiversidade animal também é muito grande na Mata Atlântica, com imensa variedade de mamíferos (macacos, preguiças, capivaras, onças), de aves (araras, papagaios, beija-flores), de répteis, de anfíbios e diversos invertebrados.

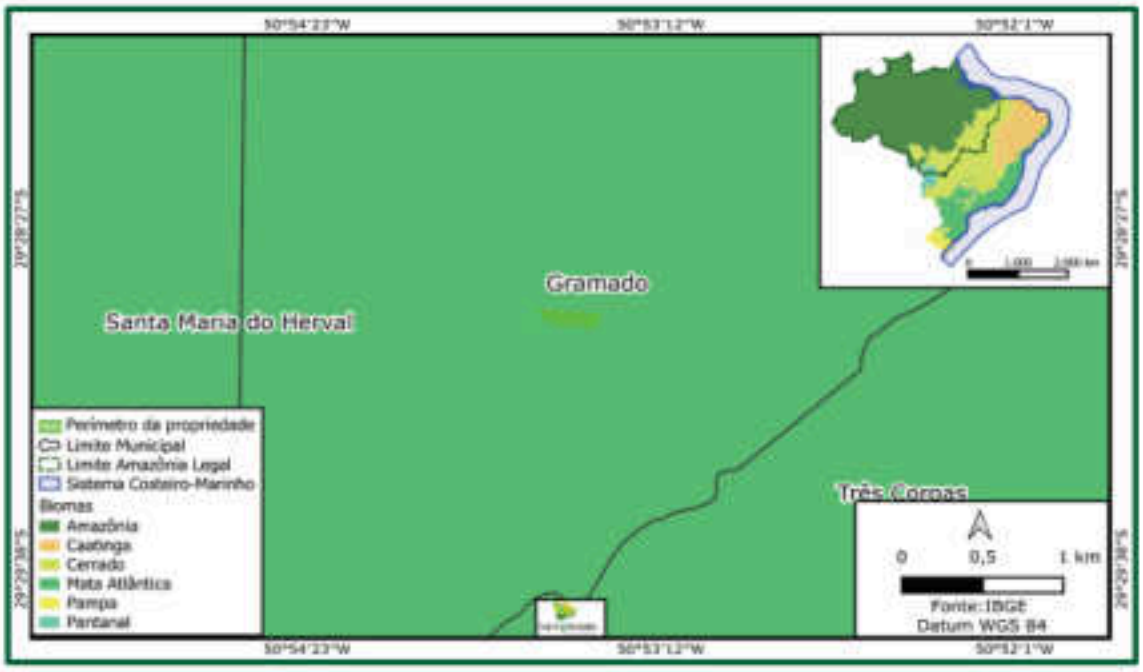


Figura 7. Mapa de biomas.

4.4. Hidrografia

A região de Gramado - RS está inserida em duas bacias hidrográficas principais, a Bacia do Rio dos Sinos e a do Rio Caí.

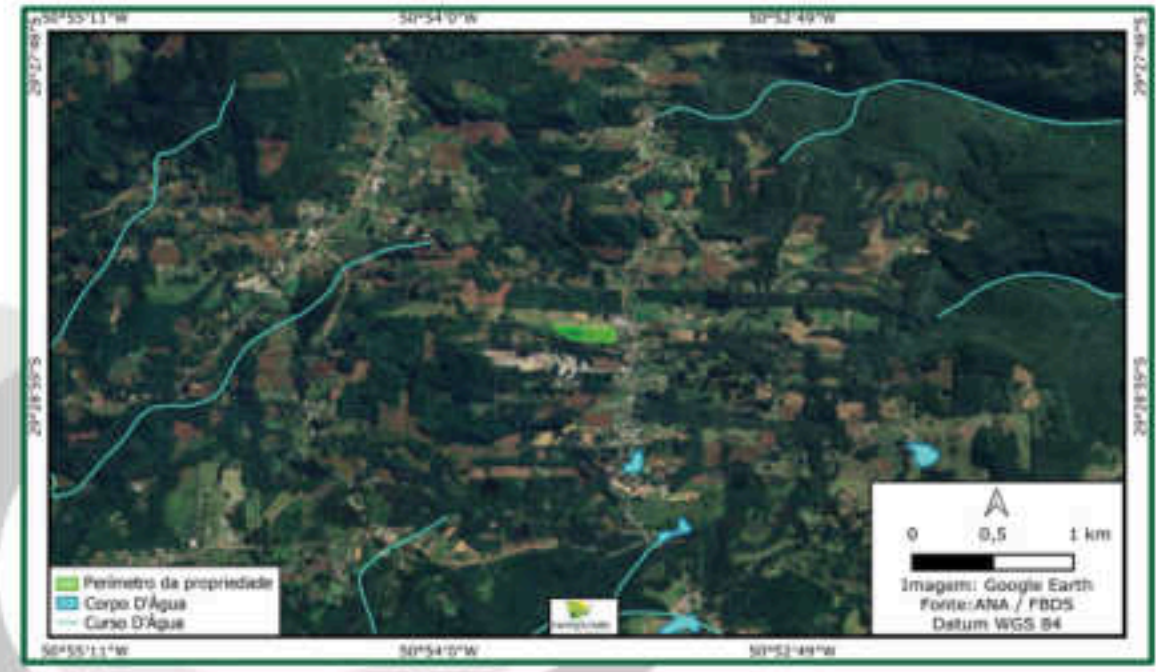


Figura 8. Mapa da região hidrográfica de Gramado - RS
Fonte: Agência Nacional de Águas (ANA)

4.5. Solo

Na região de Gramado - RS, a predominância, de acordo com dados do IBGE, é de solos classificados como Cambissolo Húmico Alumínico (CHa), Chernossolo Argilúvico Férrico (MTf), Neossolo Litólico Chernossólico (RLm), Nitossolo Bruno Alumínico (NBa) e Nitossolo Vermelho Eutroférrico (NVef).

Os cambissolos são solos pouco desenvolvidos, com presença de fragmentos de rochas e minerais primários, fraco desenvolvimento de estrutura e cor. Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro. Assim, a classe comporta desde solos fortemente até imperfeitamente drenados, de rasos a profundos, de cor bruna ou bruno-amarelada até vermelho escuro, e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração argila.

Os chernossolos são solos não muito evoluídos, com atividade de argila e saturação por bases altas, com ou sem acumulação de carbonato de cálcio. Apresenta solos escuros, bem estruturado, rico em matéria orgânica e com elevados teores de cálcio e magnésio. São geralmente pouco profundos, moderadamente ácidos ou alcalinos, portanto de elevada fertilidade natural.

Os neossolos são solos pouco evoluídos, devido à reduzida atuação dos processos pedogenéticos, seja pelas características inerentes ao material originário ou pelos fatores de formação (clima, relevo ou tempo), que podem impedir ou limitar a evolução dos solos.

Os nitossolos são solos de textura argilosa ou muito argilosa sem aumento significativo do teor de argila da superfície até o subsolo. Em geral são profundos, bem drenados, de coloração variando de avermelhados a brunados, moderadamente ácidos e fertilidade natural muito variável.

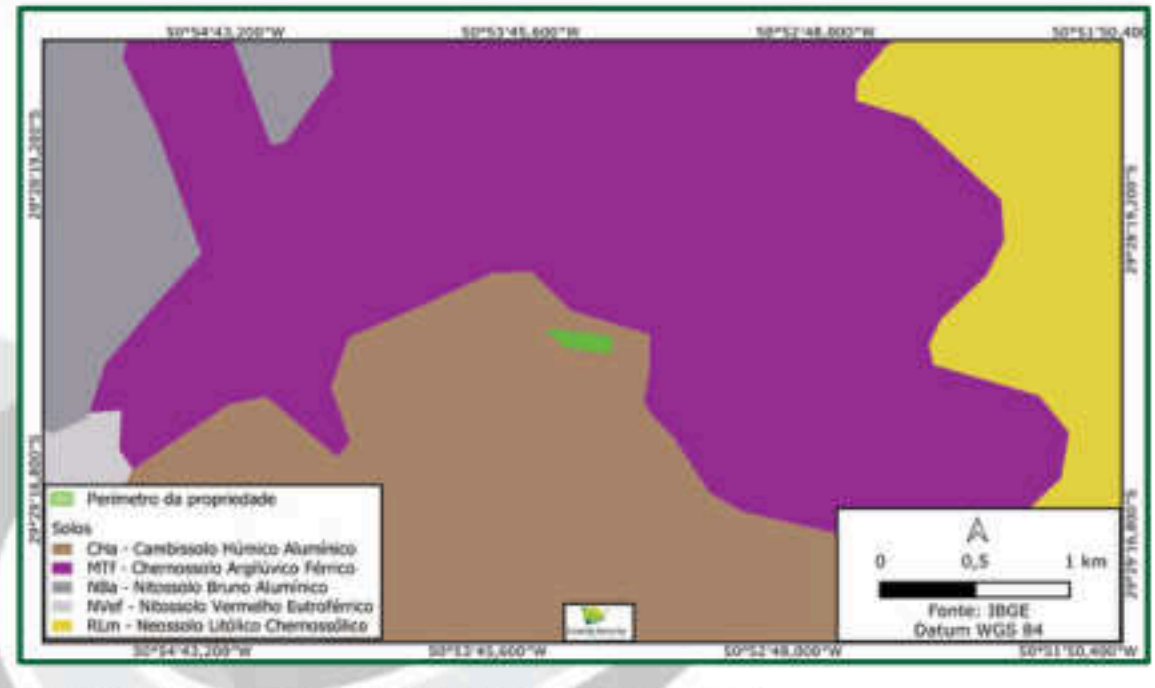


Figura 9. Mapa de tipos de solos da região de Gramado - RS
Fonte: IBGE

4.6. Logística

4.6.1. Rodovias

O estado do Rio Grande do Sul possui uma extensão rodoviária de 153.631,7 quilômetros, sendo 141.198,2 quilômetros de rodovias não pavimentadas (92% do total) e 12.433,5 quilômetros de rodovias pavimentadas (8% do total), de acordo com dados preliminares de 2012 do Plano Nacional de Viação. Além disso, existem mais 3.661,8 quilômetros de rodovias planejadas para o estado.

As principais rodovias que cortam o Rio Grande do Sul são: BR-101, que o liga às Regiões Sul, Sudeste e Nordeste do Brasil; a BR-116, que vai da divisa com Santa Catarina até a fronteira com o Uruguai; a BR-158, que conecta o Rio Grande do Sul com as Regiões Sul, Centro-Oeste e Norte do País e com o Uruguai; a BR-285, no sentido leste-oeste, que permite a integração de diversos municípios rio-grandenses-do-sul e o acesso à Argentina; a BR-290, também no sentido leste-oeste, que vai do Município de Osório até Uruguaiana, na fronteira com a Argentina, passando pela RMPA; e a BR-392, que cruza o Estado em diagonal, conectando o Porto de Rio Grande à fronteira Brasil/Argentina, passando por Pelotas e Santa Maria.

Do total da malha rodoviária do estado, 61,9% possui condições consideradas boas e ótimas; 35,7% das rodovias são consideradas deficientes e 2,4% ruins e péssimas.

Para comparação, a média brasileira é de 13,6% de estradas pavimentadas, de um total de 1.583.331,5 quilômetros da malha rodoviária. Do total da malha, 42,6% são consideradas boas ou ótimas, 30,5% são deficientes e 26,9% são ruins ou péssimas.



Figura 10. Mapa de rodovias do estado de Rio Grande do Sul

4.6.2. Ferrovias

O estado do Rio Grande do Sul possui uma extensão ferroviária total de 3.259 km, o sistema ferroviário é constituído pelas vias da América Latina Logística – ALL-Malha Sul, que integra o Porto de Rio Grande à capital, Porto Alegre, e a diversos municípios importantes, como Passo Fundo, Uruguaiana e Santa Maria, além de conectar o Estado aos demais da Região Sul, estendendo-se até a UF de São Paulo, onde faz conexão com a Ferrovia Centro-Atlântica – FCA.



Figura 11. Mapa da rede ferroviária no estado de Rio Grande do Sul

4.6.3. Hidrovias

A malha hidroviária rio-grandense-do-sul se concentra nos rios Jacuí e Taquari e na Lagoa dos Patos, estendendo-se pelo rio dos Sinos e o Guaíba. Observa-se que o trecho Porto Alegre-Rio Grande via Lagoa dos Patos constituía a principal rota hidroviária do Estado. O terminal hidroviário mais próximo do rio Taquari está no município de São Sebastião do Caí - RS, distante 190 quilômetros de Bom Jesus, por rodovias.



Figura 12. Mapa hidroviário do estado de Rio Grande do Sul

4.6.4. Portos

O porto mais próximo de Gramado é o de Porto Alegre - RS, distante em aproximadamente 97 quilômetros.

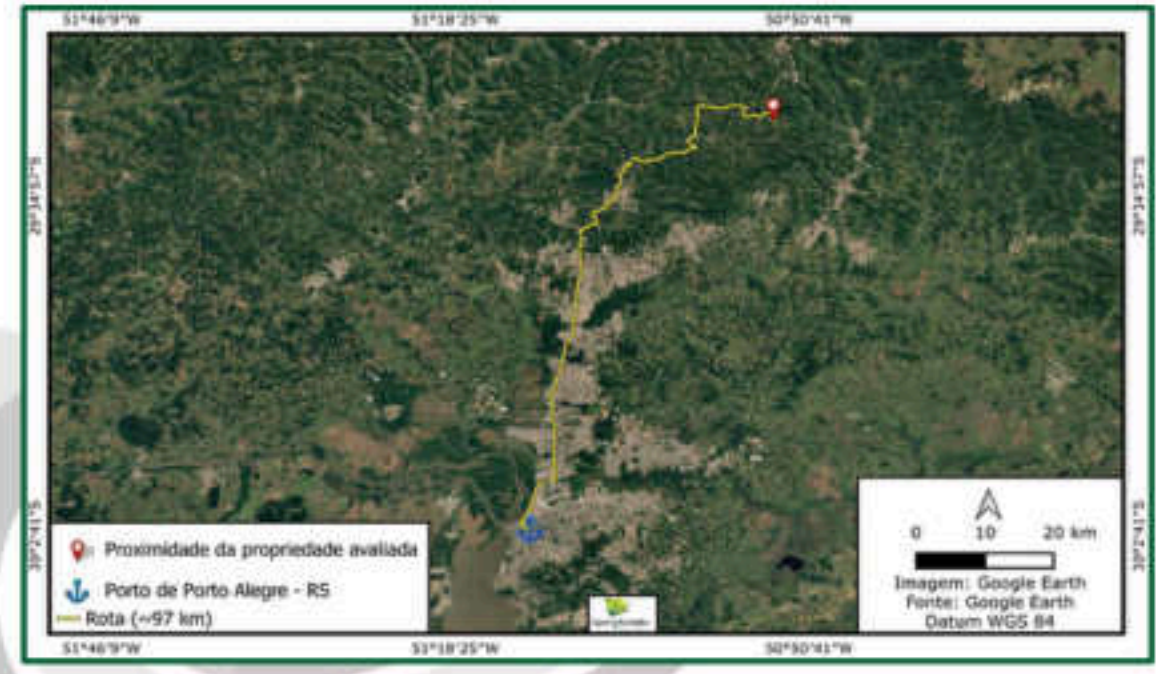


Figura 13. Rota da propriedade avaliada até o porto de Porto Alegre - RS.

4.6.5. Armazéns

Na região do imóvel avaliando em um raio de 100 quilômetros existem 424 armazéns, com capacidade total de armazenamento de 2.140.259 toneladas de grãos, de acordo com dados da companhia nacional de abastecimento (CONAB).



Figura 14. Armazéns no entorno

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Fração de Terras – Matrícula 29.626

5.1.1. Caracteristicas do imóvel

Imóvel rural denominado Fração de Terras com área de 2,2028 hectares situado no município de Gramado localizado nas coordenadas 29°28'45.621"S 50°53'30.031"O no bioma mata atlântica.

Propriedade formada por pastagem.

5.1.2. Roteiro de acesso

Saindo de Gramado - RS, siga na direção sudeste na Avenida Borges de Medeiros e faça curva suave à direita na Estrada da Pedreira. Siga 150 metros e, na rotatória, pegue a terceira saída para a R.F.G. Bier. Siga 350 metros e faça curva suave à direita para seguir na Rua Miguel Tissot. Siga 1,6 quilômetro e vire à direita na Avenida 1º de Maio/Estrada Serra Grande, siga 5,4 quilômetros e vire à esquerda em direção à Linha Morro Agudo. Siga 2,7 quilômetros e continue para Estrada Serra Grande, após 1,1 quilômetro vire à esquerda e siga 100 metros para chegar ao imóvel.

5.1.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui área de 2,2028 conforme perímetro obtido através do CAR. A área presenta ocupação predominante em áreas abertas sem ocupação definida e vegetação nativa.

5.1.4. Topografia

Apresenta topografia plana.

5.1.5. Solo

Predominância de solos tipo Cambissolo Húmico Alumínico (CHa). (Figura 9), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.1.6. Hidrografia

O imóvel não apresenta passagem de curso d'água.

5.1.7. Benfeitorias não reprodutivas

As edificações não foram avaliadas.

5.1.8 Roteiro de acesso

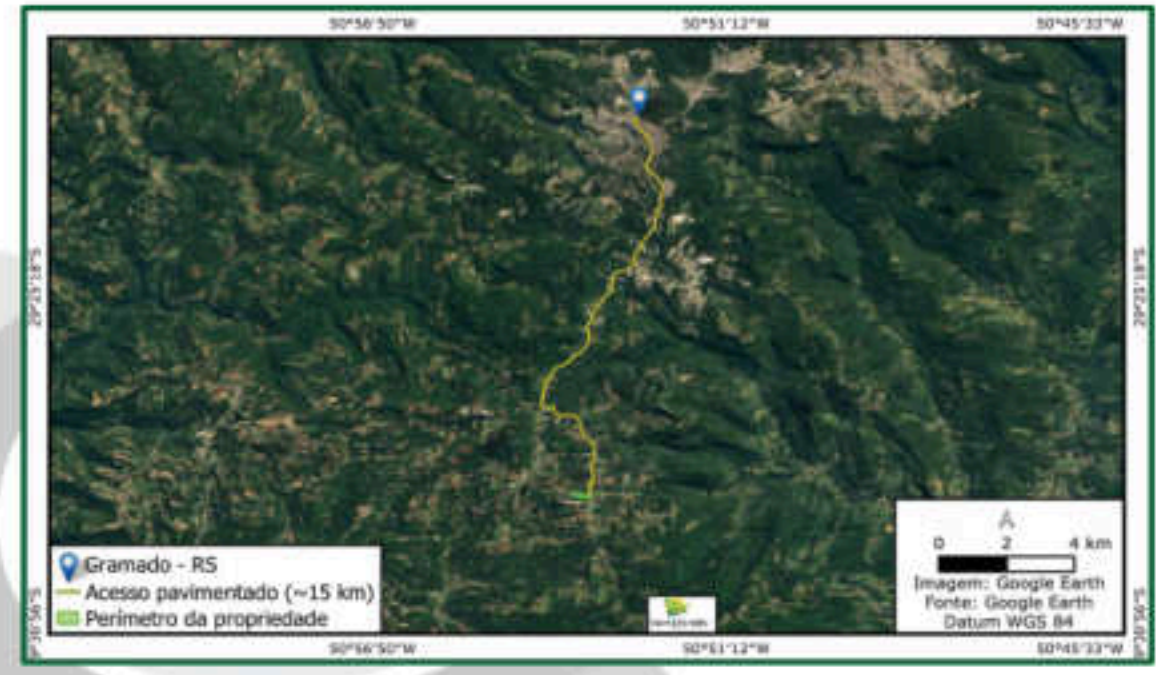


Figura 15. Roteiro de acesso da Fração de Terras

5.2. Utilização das áreas



Figura 16. Uso do solo da propriedade

5.4. Declividade

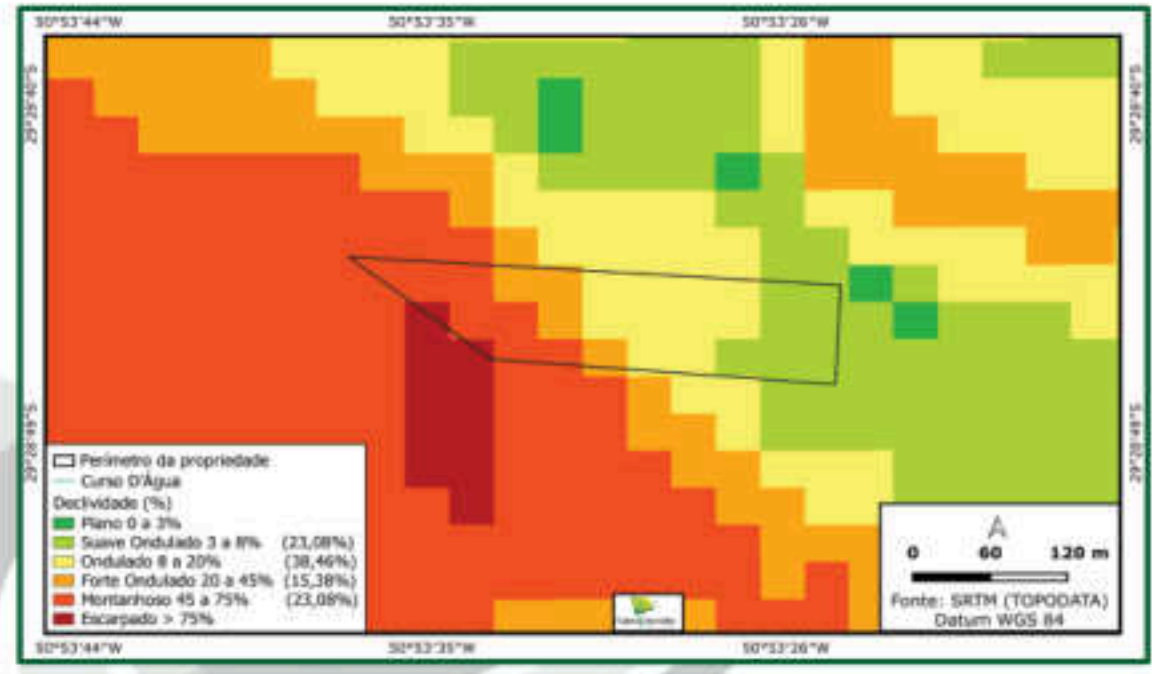


Figura 17. Declividade

COMPOSIÇÃO DE ÁREAS							
Matrícula	Área aberta (ha)	Pastagens (ha)	Culturas Permanentes (ha)	Benfeitorias (ha)	Aguadas (ha)	Vegetação Nativa (ha)	Área Total (ha)
29.626	1,8294		-	-	-	0,3734	2,2028
-	1,8294	-	-	-	-	0,3734	-

Quadro 3. Uso e tamanho das áreas da matrícula avaliada

PERCENTUAL DAS CLASSES DE USO DO SOLO								
Matrícula	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
29.626	-	-	83,05%	-	-	-	-	16,95%

Quadro 4. Percentual das classes de uso do solo

5.5. Localização de confrontantes

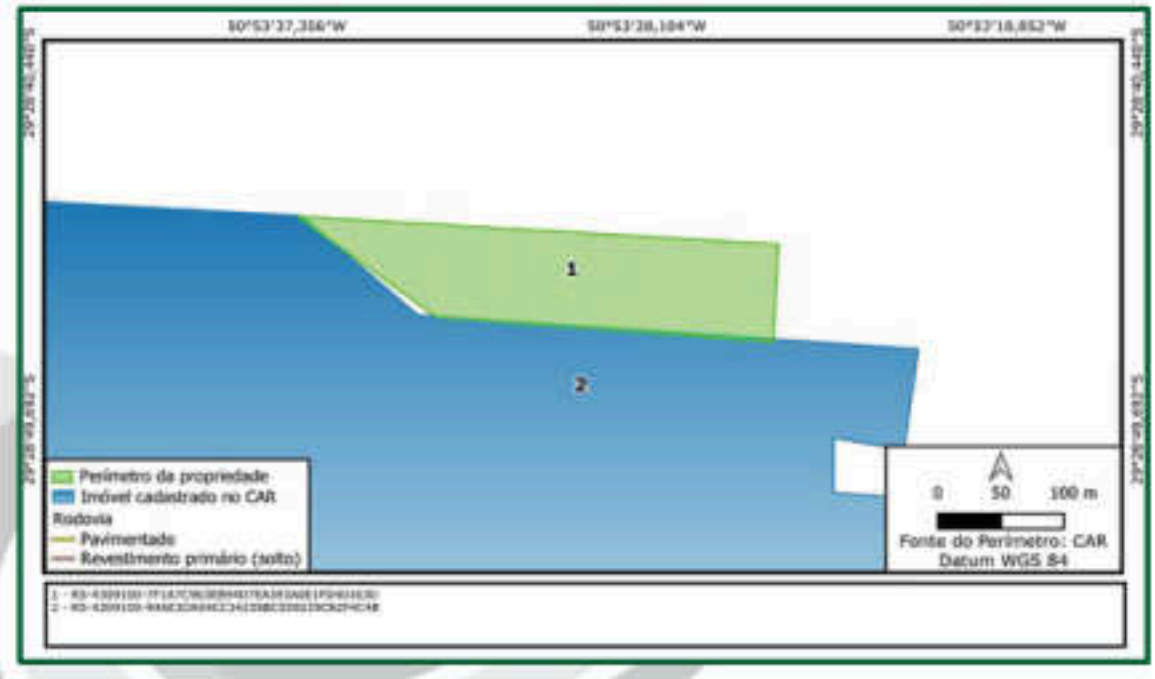


Figura 18. Mapa de localização de confrontantes

O imóvel objeto da avaliação teve seu perímetro obtido através do CAR n.º RS-4309100-7F1A7C963EB94D7EA393A0E1FD401630.

Através das análises realizadas por consultas públicas no SIGEF, SNCI, CAR e matrícula, o imóvel possui sobreposição de área em 0,0323 hectares com imóvel inscrito no CAR. Não existem confrontantes que confirmam sua localização.

6. AMBIENTAL

De acordo com a Legislação Ambiental, o imóvel rural denominado Fração de Terras, localizado no estado de Rio Grande do Sul, deve possuir uma área mínima de Reserva Legal de 20% da área total da propriedade.

As informações inerentes às áreas de Reserva Legal e/ou Áreas de Preservação Permanente são fornecidas pelo cliente. A existência das áreas de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente foram verificadas somente de forma visual, durante a vistoria ao imóvel.

Região	Bioma	Área de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado**	35%
	Floresta Tropical**	80%
Outras Regiões	Demais Biomas	20%

Quadro 5. Exigência quanto áreas de Reserva Legal

**Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

De qualquer forma, o percentual de conservação da Reserva Legal ou compensação da mesma deve sempre ser consultado diretamente no órgão ambiental do Estado correspondente, principalmente no caso de áreas próximas aos limites entre os biomas de cerrado e de floresta tropical, na Amazônia Legal.

Local	APP Exigida	
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do Rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50m	30 m de cada lado
	De 50 a 200 m	50 m de cada lado
	de 200 a 500 m	100 m de cada lado
	> 600 m	200 m de cada lado
		5000 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Encostas com declive superior a 45º		Toda a área
Altitude superior a 1.800 m		Toda a área
Bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo		Faixa igual ou superior a 100 m em projeções horizontais

Quadro 6. Exigência quanto as Áreas de Preservação Permanente

6.1. Situação ambiental

Imóvel	Matrícula	Averbação de R.L. na Matrícula	Área de Mata Nativa (%)	Legislação Ambiental Vigente (%)
Fração de Terras	29.626	Não apresenta Reserva Legal averbada em matrícula, além disso, possui área inferior à 4 módulos fiscais, estando assim, isento da obrigatoriedade de recomposição da vegetação nativa para.	16,95	20,00

Quadro 7. Situação ambiental, de acordo com a legislação vigente para área de Reserva Legal

Imóvel	Matrícula	APP Exigida (ha)	APP Medida (ha)	Passivo (ha)
Fração de Terras	29.626	0,0000	0,0000	0,0000
		0,0000	**0,0000**	**0,0000**

Quadro 8. Situação ambiental, de acordo com a legislação vigente

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Metodologia

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O grau de fundamentação foi I e o grau de precisão foi III.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/19, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em agosto de 1994, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6 - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Realizamos a avaliação patrimonial dos bens pertencentes aos grupos de bens supracitados em concordância com a metodologia descrita a seguir, com o intuito de determinar os seguintes valores:

7.1.1. Valor de mercado

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem,e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições do mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

É caracterizado pelas premissas e informações, aprovisionadas pela corporação, além de Normas Técnicas específicas e vistorias e inspeções "in loco".

Este valor pode advir do valor de reprodução ou reposição, abatendo-se as parcelas resultantes da depreciação.

7.1.2. Valor de reprodução ou reposição

Valor de Reprodução ou de Reposição é considerado como o investimento necessário à aquisição de bens novos, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos existentes.

7.1.3. Vida útil remanescente

É o período de tempo estimado que um determinado bem se prestará funcionalmente e economicamente para o seu devido propósito. Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, os aplicados foram:

a. Método evolutivo:

Determina o valor total do imóvel através da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, ponderado o custo de reprodução das benfeitorias adequadamente depreciadas e o fator de comercialização.

b. Método comparativo direto de dados de mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

c. Método do valor econômico:

É a avaliação do valor econômico de um ativo, determinado pelo Fluxo de Caixa Futuro Descontado a Valor Presente. Como apenas o caixa disponibiliza numerário para novos investimentos ou para pagamento de dividendos, o Fluxo de Caixa Descontado lastreia-se no conceito de que o valor econômico de um ativo em uso está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos obtidos pelas operações futuras geradas com este ativo.

7.2. Valor das terras

Define-se o valor das terras como o imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado". Ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparou-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação in loco deste avaliador.

7.2.1. Cálculo do valor homogeneizado pelo método comparativo de mercado

Pelo método de comparativo de mercado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização
F2: Acesso
F3: Topografia
F4: Aguada
F5: Solo
F6: Ocupação %
F7: Tamanho
F8: Especulação

Fator final homogeneizado da amostra: $Fh = F1 * F2 * F3 * F4 * F5 * F6 * F7 * F8$

Valor Unitário Homogeneizado: Xi : Fh * Vo, onde Vo é o valor em R$ da amostra informado pelo agente de mercado.

Média: $X = \Sigma(Xi)/n$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$

7.2.2. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

7.2.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student (na referência da tabela As - 1, onde As é o número de amostras saneadas), para 80% de confiança e t (n-1) graus de liberdade.

Para o cálculo do Valor de Mercado do Terreno considerou-se como Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare do imóvel avaliado.

Portanto, o valor total da terra bruta do imóvel rural Fração de Terras localizado no município de Gramado - RS é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra (R$/ha)	Área Total (ha)	Valor da Terra (R$)
Fração de Terras	29.626	277.523,09	2,2028	611.328,00
			2,2028	**611.328,00**

Quadro 9. Cálculo do valor da terra bruta

7.3. Resultado geral da avaliação do imóvel

Sobre o valor de mercado foi aplicado fator de desconto que originou o valor de liquidação forçada.

O valor de liquidação forçada trata-se do valor mais provável de um bem, num breve prazo de tempo, numa situação em que o comprador encontra-se interessado, porém não impelido a comprar e o vendedor encontra-se compelido a vender.

A taxa do valor de liquidação forçada foi calculada utilizando-se a seguinte fórmula:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Onde,
PV = Valor presente
FV = Valor futuro
i = Taxa de juros
n = tempo de venda (em anos)

Tempo de venda (n) em anos:	1,40
Despesas de venda e comissão:	10%
Total de descontos do preço inicial	10%
Valor para cálculo (FV)	90%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	15,00%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0,00%
Desconto atratividade	6%
Alíquota ITR	0,03%
Taxa de Liquidação forçada (PV):	0,68

Portanto, a taxa de desconto empregada foi de 32%

Abaixo seguem os resumos dos valores:

N.º	Fazenda	Grupo de Bens	Área (ha)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)	Valor Unitário (R$/ha)
1	Fração de Terras	Terrenos	2,2028	611.328,00	421.325,05	277.523,09
	Total da Matrícula 29.626		**Total**	**611.328,00**	**421.325,05**	277.523,15
	Total Geral		**2,2028**	**611.328,00**	**421.325,05**	**277.523,15**

Quadro 10. Planilha geral de análise do valor da matrícula avaliada que compõe a Fração de Terras

8. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de vistoria física e avaliação de imóvel rural, composto de 28 folhas, sendo a última datada e assinada mais 6 (seis) anexos.

Piracicaba - SP, 11 de fevereiro de 2026

Caputi & Barbalho Engenharia Agronômica Ltda.
CREA - São Paulo – n.º 0000812683

Eng. Agr. Carlos Eduardo Weis Barbalho
Engenheiro Agrônomo
CREA - São Paulo – n.º 5063087311
(19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Caputi & Barbalho Avaliações

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES

Caputi & Barbalho AVALIAÇÕES

ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES

Conforme descrito anteriormente, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na determinação dos valores de mercado das terras objeto desta avaliação. Dessa forma, os valores de mercado foram calculados com base na comparação com outros imóveis semelhantes, considerando as suas características equivalentes.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Abate-se o valor das benfeitorias das amostras. Estima-se através da descrição obtida, o valor das benfeitorias existentes nas amostras e desconta-se este valor para que se possa comparar terra nua com terra nua.

Os fatores de correção empregados foram:

Fatores de correção							
Localização	Acesso	Ocupação	Aguada	Solo	Topografia	Área	Especulação

A seguir apresentamos as premissas consideradas nas ponderações dos fatores de correção adotados:

LOCALIZAÇÃO

Localização ou situação é um item que exerce influência significativa no valor da terra nua.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados e às fazendas da microrregião.

Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou poucos quilômetros. Muitas vezes, distâncias entre duas propriedades superiores a 50 km não correspondem a qualquer diferença de valor.

Considere-se, por exemplo, uma propriedade que se dedique à exploração pecuária de grande porte, localizada no limite urbano de uma cidade bastante populosa, que não possua, entretanto, um frigorífico, em cotejo com outra propriedade submetida à mesma exploração e possuindo as mesmas características, porém afastada vários quilômetros do perímetro urbano, contando com a proximidade de um frigorífico capaz de absorver a sua produção. Certamente a segunda propriedade terá um valor superior à primeira, para aquele tipo de exploração.

LOCALIZAÇÃO	
ATÉ 10 KM	1,00
10 A 35 KM	0,90
>35 KM	0,85
>60 KM	0,80
>100 KM	0,70
>200 KM	0,60

ACESSO

O tipo de pavimentação das estradas que dão acesso à propriedade, seguida pela distância da mesma até os centros de interesse agro econômico e a trafegabilidade da mesma nas diversas épocas do ano.

ACESSO	
ACESSO ÓTIMO	1,00
ACESSO MUITO BOM	0,95
ACESSO BOM	0,90
ACESSO DESFAVORAVEL	0,80
ACESSO RUIM	0,75
ACESSO PÉSSIMO	0,70

TOPOGRAFIA

A topografia dos solos das amostras é comparada diretamente com o imóvel avaliando, considerando-se os percentuais dos relevos encontrados e as limitações permanentes.

TOPOGRAFIA	
PLANA	1,00
POUCO ONDULADO	0,95
ATÉ 30% ACIDENTADO	0,90
30% A 40% ACIDENTADO	0,85
40% A 50% ACIDENTADO	0,80
MAIS DE 50% ACIDENTADO	0,75
MUITO ACIDENTADO	0,70

AGUADAS

Dependendo da região em estudo, o potencial hídrico é fator extremamente preponderante.

O fator aguadas refere-se ao volume de cursos d'água nas propriedades, ou seja, capacidade de irrigação ou fornecimento de água para os rebanhos, ou mesmo captação de água através de poços.

AGUADAS	
GRANDES VOLUMES	1,00
RIOS	0,95
CORREGOS	0,90
RIACHOS	0,85
CURSOS D'AGUAS (NÃO PERENES)	0,80
POÇOS RASOS	0,75
POÇOS PROFUNDOS	0,70
SEM AGUA	0,60

SOLO

Neste fator, as terras foram enquadradas nas Classes de Capacidade de Uso. Esta classificação estabelece classes homogêneas de terras baseadas no grau de limitação do uso. Na caracterização das classes de Capacidade de Uso, leva-se em consideração a maior ou menor complexidade das práticas conservacionistas, quais sejam: as de controle de erosão e as de melhoramento do solo (calagens, adubação, etc.).

As Classes de Capacidade de Uso são as seguintes:

Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas oumedidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condião que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I

Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.

Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.

Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.

Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.

Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (Areais Quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.

Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.

Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).

SOLO	
CLASSE I	1,00
CLASSE II	0,95
CLASSE III	0,75
CLASSE IV	0,55
CLASSE V	0,50
CLASSE VI	0,40
CLASSE VII	0,30
CLASSE VIII	0,20

OCUPAÇÃO

Aplica-se o percentual de área aberta, estágio da fase de abertura e o percentual das áreas com cobertura vegetal natural (reserva florestal).

OCUPAÇÃO	
100%	1,00
90%	0,95
80%	0,95
70%	0,95
60%	0,90
50%	0,85
40%	0,80
30%	0,78
20%	0,76
10%	0,73
FECHADA	0,70

ÁREA

Os imóveis rurais têm variações significativas no tamanho, portanto a dimensão das propriedades é um dos fatores também considerados. Há regiões onde propriedades agrícolas pequenas tem valor comercial incrementado e em outras áreas semelhantes sequer provocam interesse, deve-se, portanto, estudar a região e constatar como se comporta o mercado imobiliário para este fator.

Para obtenção do coeficiente de tamanho Ct, a fórmula, constante da publicação de ABUNAHMAN (2008), foi adaptada: função exponencial da proporção entre a área do elemento (Ae) e a do avaliando referência (Ar), pela seguinte expressão:

$Ct = (Ar / Ae)^f$

Quando (Ar / Ae) >1,3; então o expoente f será 0,125.

Quando (Ar / Ae) < 0,7; então o expoente f será 0,25.

ESPECULAÇÃO

Tratando-se de elementos comercializadas ou de opiniões obtidas aplica-se para este fator o coeficiente 1,00, tratando-se de oferta, dentro de valores praticados no mercado, são aplicados coeficientes menores, conforme o entendimento do avaliador, para ajustar a margem de negociação entre o preço pedido e o que efetivamente será transacionado.

A verificação desta margem é feita comparando-se diversas ofertas com várias negociações efetivamente realizadas.

ESPECULAÇÃO	
Negócios Transacionados e Opinião Balizada	100%
Negociações em Andamento	100 - 90%
Ofertas e Valores Especulativos	90 - 80%

Caputi & Barbalho AVALIAÇÕES

FATORES DE CORREÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel	Matrícula	Localizaçao	Acesso	Topografia	Aguada	Solo	Ocupação
Fração de Terras	29.626	0,90	0,95	1,00	0,75	0,66	1,00

Kozma, M. C. F. da S., Engenharia de Avaliações (Avaliação de Propriedades Rurais), São Paulo, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
ed. PINI, 1984

DESLANDES, Cristiano Augusto – "Avaliação de Imóveis Rurais" – editora Aprenda Fácil – Viçosa – MG, 2002

Lepsch, I. F., (Coord.) Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, Campinas, Sociedade Brasileira da Ciência do Solo, 1983.

ABUNAHMAN, Sergio Antonio – "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" – Editora Pini – 2008

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXO II

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

RESUMO DE VALORES

FRAÇÃO DE TERRENO – MATRÍCULA 31.629

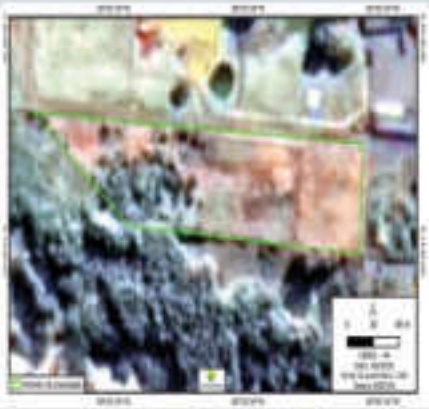
CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	
Área (ha)	2,2000
Valor unitário adotado (R$/ha)	27.272,00
Valor unitário – VUM (VUT)	
Valor homologado calculado (R$/ha)	VUT
VALOR DE MERCADO (VM) =	
R$ 60.000,00	

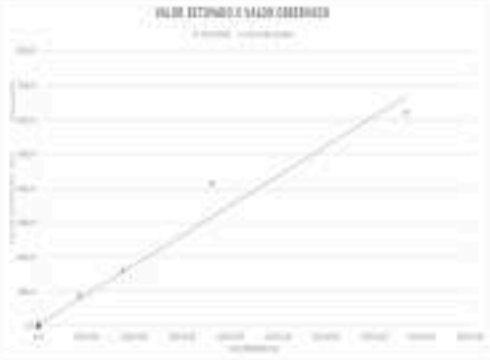
CÁLCULO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Tempo de venda (t) em meses	6
Desconto de venda à vista	20%
Taxa de atualização do preço real	0%
Valor para cálculo (VV)	70%
Taxa de risco (TR) (anual) (i)	12,00%
Taxa de remuneração, segurança e conservação (anual)	2%
Desconto ambiental	0%
Alíquota ITBI	3,00%
Taxa de liquidação forçada (FV)	0,81

RESULTADOS	
Valor unitário calculado (VU)	27.272,00
Amplitude do intervalo de confiança	±10,00%
Limite inferior (VI)	24.545,00
Limite superior (VS)	30.000,00
Grau de Fundamentação (G)	II
F (Sobel – Teste bicaudal, g.l. entre os numeradores 8,00; 3 e 2,00) =	1,00

	Valor Unitário Homogeneizado (R$/ha)	Saneamento 1 (R$/ha)	Saneamento 2 (R$/ha)	Saneamento 3 (R$/ha)	Valor unitário saneado (R$/ha)
Valor unitário médio	27.272,00	27.272,00	27.272,00	27.272,00	27.272,00
Valor unitário médio + 20%	30.545,00	30.545,00	30.545,00	30.545,00	30.545,00
Valor unitário médio - 20%	24.545,00	24.545,00	24.545,00	24.545,00	24.545,00
Desvio padrão	4.175,00	4.175,00	4.175,00	4.175,00	4.175,00
Coeficiente de variação (CV)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Elementos utilizados	3	3	3	3	3

GRÁFICO DE DISTRIBUIÇÃO – VALOR ESTIMADO X VALOR OBSERVADO





QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ID	Município – UF	Fonte de informação	Área Total (ha)	Valor Informado (R$)	Valor Sem Construções (Terra) (R$)	Condição de Pagamento	Valor da Terra (R$)	Valor Unitário (R$/ha)	Fator de Área (Terra) (ha)	Fatores de Homogeneização								Valor Unitário Homogeneizado (R$/ha)	Saneamento 1 (R$/ha)	Saneamento 2 (R$/ha)	Saneamento 3 (R$/ha)	Valor unitário saneado (R$/ha)
										Oportunidade	Localização	Acesso	Topografia	Aptidão	Solo	Área	TOTAL				
1	Dom Pedrito – RS	Caio Felipe (VR IMOVEIS)	2,0000	2.004.000,00	0,00	1,20	2.204.000,00	300.000,00		0,90	1,00	1,04	1,00	0,00	0,90	1,27	0,89	300.956,14	300.956,14	300.956,14	300.956,14	300.956,14
2	Dom Pedrito – RS	Hugo Leal Gerente (Leal Imóveis)	22,3400	5.360.000,00	0,00	1,20	5.360.000,00	300.000,00		0,90	1,00	1,04	1,00	0,00	1,00	1,09	1,00	343.400,40	343.400,40	343.400,40	343.400,40	343.400,40
3	Dom Pedrito – RS	Nuno Guimarães (+55 53 9 8419 8213)	2,0000	1.200.000,00	0,00	1,20	1.200.000,00	375.428,57		0,90	1,00	1,04	1,00	0,00	0,90	1,11	0,89	335.279,92	335.279,92	335.279,92	335.279,92	335.279,92
4	Dom Pedrito – RS	Nuno Guimarães (+55 53 9 8419 8213)	30,0000	2.250.000,00	0,00	1,20	2.250.000,00	250.000,00		0,90	1,00	1,04	1,00	0,00	1,00	1,04	1,00	243.817,33	243.817,33	243.817,33	243.817,33	243.817,33
5	Dom Pedrito – RS	Maria da Penha (53) 9999 - 9 9	2,2000	2.200.000,00	0,00	1,20	2.200.000,00	375.000,00		0,90	1,00	1,04	1,00	0,00	0,90	1,04	0,89	279.053,00	279.053,00	279.053,00	279.053,00	279.053,00
6	Dom Pedrito – RS	Vitória Oliveira – (55 99999 - 9442)	2,2000	900.000,00	0,00	1,20	900.000,00	229.000,00		0,90	1,00	1,04	1,00	0,00	1,00	0,99	1,00	221.779,00	221.779,00	221.779,00	221.779,00	221.779,00

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXO III

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ELEMENTO 1

Tipo de Imóvel: Rural | **Fontes de Informações:** Zona Regia (34) 99032-5202 | **Área Total (ha):** 5,8000



Especulação: Oferta
Topografia: Plano
Acesso: Acesso Bom
Localização: 0
Município - UF: Gramado - RS
Recursos hídricos: Córregos

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	10%

Ocupação % e exploração econômica: 0
Área aberta (%): 60%

Valor informado (R$): 2.204.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$): 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 2.204.000,00
Valor unitário (R$/ha): 380.000,00
Data de coleta: Nov 26

ELEMENTO 2

Tipo de Imóvel: Rural | **Fontes de Informações:** Fogo (34) 98630-9323 | **Área Total (ha):** 22,1400



Especulação: Oferta
Topografia: Pouco Ondulada
Acesso: Acesso Bom
Localização: 0
Município - UF: Gramado - RS
Recursos hídricos: Córregos

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	72%	0%	0%	0%	0%	28%

Ocupação % e exploração econômica: 0
Área aberta (%): 70%

Valor informado (R$): 5.100.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$): 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 3.500.000,00
Valor unitário (R$/ha): 148.000,00
Data de coleta: Nov 26

ELEMENTO 3

Tipo de Imóvel: Rural | **Fontes de Informações:** Nova Gramada (34) 3030-0833 | **Área Total (ha):** 3,5000



Especulação: Oferta
Topografia: Plano
Acesso: Acesso Bom
Localização: 0
Município - UF: Gramado - RS
Recursos hídricos: Córregos

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Ocupação % e exploração econômica: 0
Área aberta (%): 100%

Valor informado (R$): 1.380.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$): 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 1.380.000,00
Valor unitário (R$/ha): 371.420,57
Data de coleta: Nov 26

ELEMENTO 4

Tipo de Imóvel: Rural | **Fontes de Informações:** Nova Gramada (34) 3030-0833 | **Área Total (ha):** 14,0000



Especulação: Oferta
Topografia: Plano
Acesso: Acesso Bom
Localização: 0
Município - UF: Gramado - RS
Recursos hídricos: Córregos

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	80%	0%	0%	0%	0%	20%

Ocupação % e exploração econômica: 0
Área aberta (%): 80%

Valor informado (R$): 3.200.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$): 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 3.200.000,00
Valor unitário (R$/ha): 228.601,17
Data de coleta: Nov 26

ELEMENTO 5

Tipo de Imóvel: Rural | **Fontes de Informações:** Mapa do imóvel (51) 3280-1870 | **Área Total (ha):** 3,3000



Especulação: Oferta
Topografia: Plano
Acesso: Acesso Bom
Localização: 0
Município - UF: Gramado - RS
Recursos hídricos: Córregos

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	80%	0%	0%	0%	0%	20%

Ocupação % e exploração econômica: 0
Área aberta (%): 80%

Valor informado (R$): 1.200.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$): 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 1.200.000,00
Valor unitário (R$/ha): 375.000,00
Data de coleta: Nov 26

ELEMENTO 6

Tipo de Imóvel: Rural | **Fontes de Informações:** Limo Imóveis - (51) 98935 - 9600 | **Área Total (ha):** 2,0000



Especulação: Oferta
Topografia: Pouco Ondulada
Acesso: Acesso Bom
Localização: 0
Município - UF: Gramado - RS
Recursos hídricos: Nascente

Percentual de classe de solos

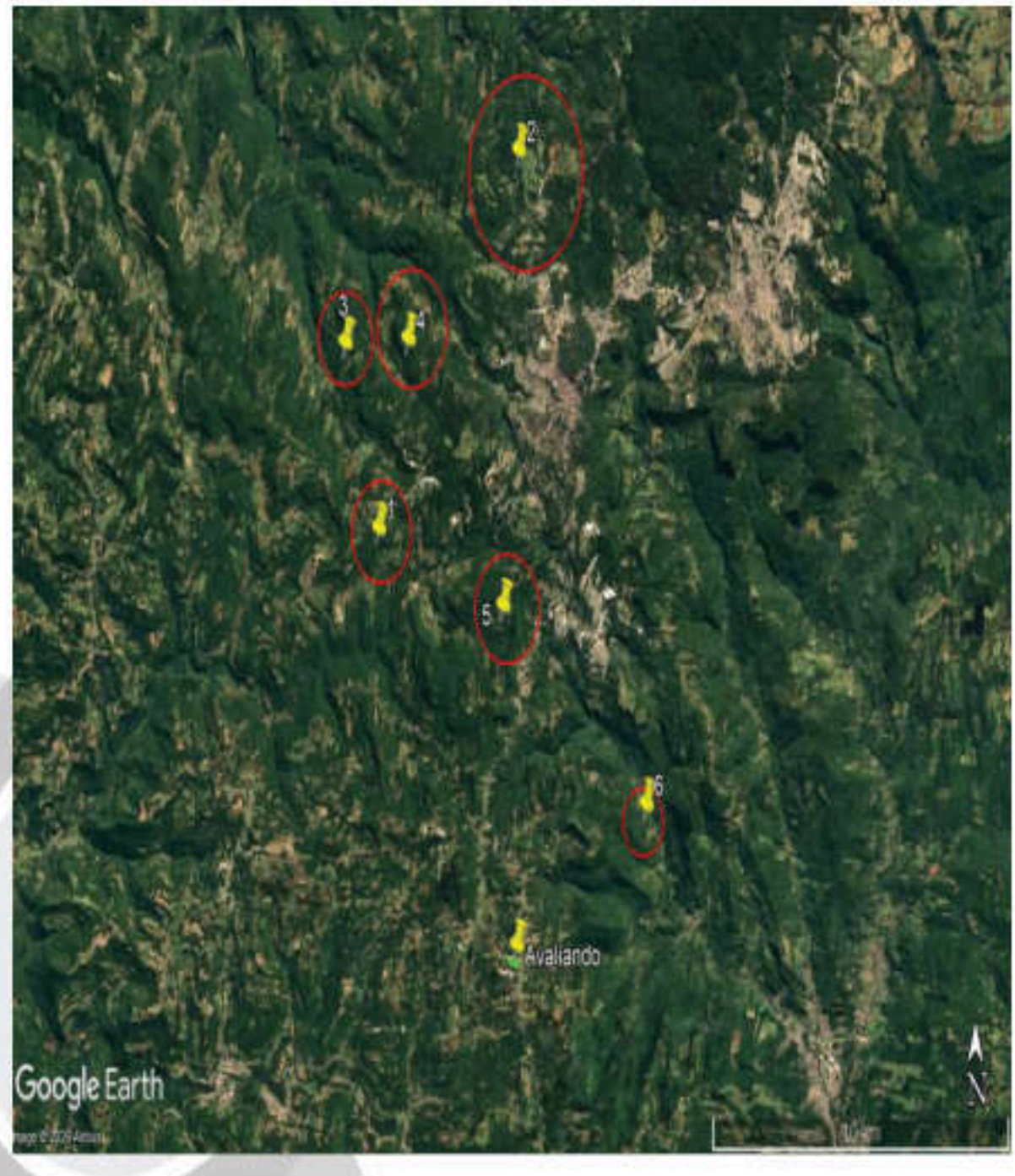
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	50%

Ocupação % e exploração econômica: 0
Área aberta (%): 80%

Valor informado (R$): 400.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$): 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 458.000,00
Valor unitário (R$/ha): 229.000,00
Data de coleta: Nov 26

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS



Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXO IV

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Caputi & Barbalho AVALIAÇÕES

TABELA 1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA A AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	**Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas**	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	**Pela utilização do método dacapitalização da renda no grau I de fundamentação ou Pelo custo de formação fornecido por terceiros**
2	**Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas**	Apuração de maisda metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	**Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item**

TABELA 4 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	**Caracterização do bem avaliando**	**Completa quanto a todos os atributos analisados**	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	**Quantidade mínima de dados efetivamente**	8	**6**	4
3	**Apresentação dos dados**	**Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto**	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	**Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)**	Estudos embasados em metodologia científica	**Publicações**	Análise do avaliador
5	**Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores**	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	**0,50 a 2,00a**
a	No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea			

Caputi & Barbalho AVALIAÇÕES

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

	Grau		
Pontos Mínimos	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	13	**8**	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	**Todos, no mínimo no grau I**

TABELA 6 – GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Descrição	Grau		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	**≤ 30 %**	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1. NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

TABELA 9 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau		
		III	**II**	**I**
1	**Estimativa do valor da terra nua**	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	**Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo**
2	**Avaliação das benfeitorias**	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	**Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias**

Caputi & Barbalho AVALIAÇÕES

TABELA 10 – ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXO V

ANÁLISE SOCIOAMBIENTAL

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

DADOS PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ	RESTRIÇÃO POR TRABALHO ESCRAVO	RESTRIÇÃO POR EMBARGOS IBAMA
SG Holding LTDA.	028.824.039/0001-42	NÃO	NÃO

DADOS DO CAR

Fração de Terras - 29.626

CAR	DATA CONSULTA	SITUAÇÃO CADASTRO	SITUAÇÃO DA RL	RL DECLARADA (HA)	RL AVERBADA (HA)	RL VETORIZADA (HA)	ÁREA DE APP (HA)
RS-4309100-7F1A7C963EB94D7EA393A0E1FD401630	10/02/2026	Ativo	Não analisada	-	-	-	-

TIPO DE RESTRIÇÕES

Fração de Terras - 29.626

AMAZÔNIA LEGAL	ICMBIO	QUILOMBOLA	IBAMA	IPHA	FUNAI	UC	APP	RL	ARIE	APA
NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXO VI

ACERVO FOTOGRÁFICO



Acesso ao imóvel



Estrada de acesso ao imóvel



Estrada de acesso ao imóvel



Estrada de acesso ao imóvel ao fundo



Estrada de acesso ao imóvel



Limite do imóvel à direita



Limite do imóvel à frente



Vista do imóvel

Caputi & Barbalho

AVALIAÇÕES