



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : SOCALTUR – SOCIEDADE DE ÔNIBUS CAPIVARIENSE LTDA.

TIPO DO IMÓVEL : TERRENO RURAL

**LOCALIZAÇÃO : AV. PRESIDENTE LUCENA, S/Nº
PRESIDENTE LUCENA/RS**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 1 DE SETEMBRO DE 2019

 **socaltur**

À

Diretoria da

Socaltur – Sociedade de Ônibus Capivariense Ltda.

Av. Presidente Lucena, nº 1.525

Ivoti/RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do valor de mercado desse bem para a presente data.

Trata este laudo de imóvel rural localizado na Av. Presidente Lucena, s/nº, em Presidente Lucena/RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 520.000,00
(Quinhentos e vinte mil reais)

Valor de Liquidação R\$ 390.000,00
(Trezentos e noventa mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Socaltur. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Localização e Situação

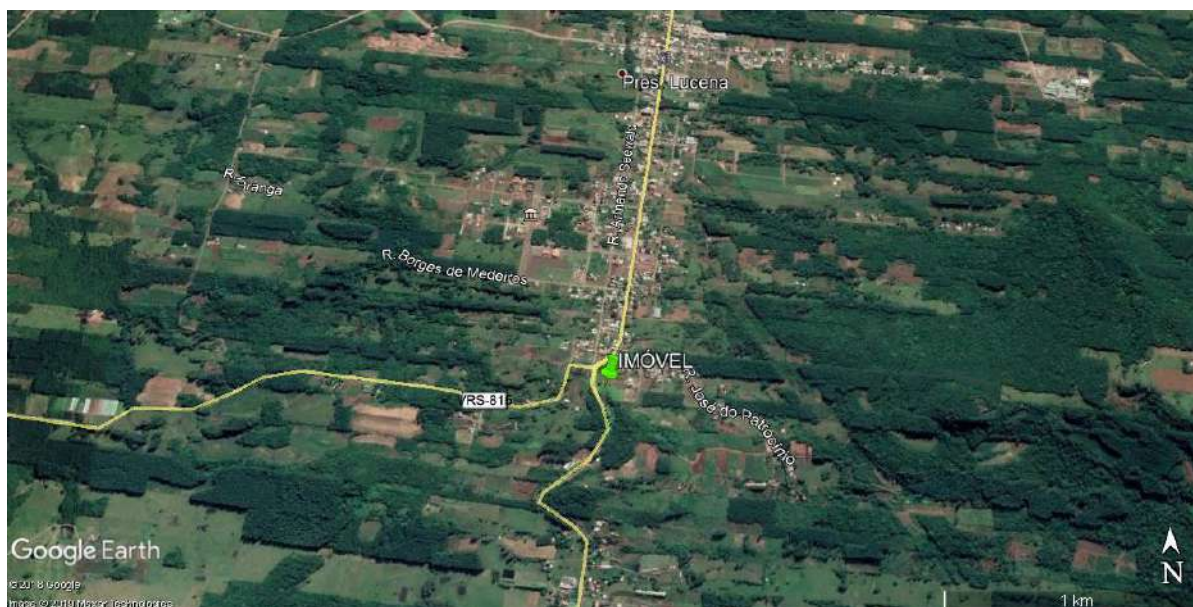
O imóvel dista cerca de:

- 1,1 km da Prefeitura Municipal
- 1,4 km do Centro da cidade
- 8 km de Ivoti

Está inserido no quarteirão indefinido.



Localização



Situação

4.2. Ocupação

O imóvel está desocupado.

4.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, etc.

4.4. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, residencial e rural.

4.5. Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 4.920 do Registro de Imóveis da Comarca de Ivoti.

5. O IMÓVEL

O terreno tem relevo acentuado, está levemente acima do nível do logradouro confrontante, possui formato irregular e apresenta as seguintes divisas e dimensões aproximadas:

- ao oeste: 50,00 m, de frente com a Av. Presidente Lucena;
- ao norte: 70,00 m, com imóveis de terceiros;
- ao leste: 40,00 m, com imóveis de terceiros;
- ao sul: 50,00 m, com imóveis de terceiros;
- Área: 2.844,00 m²



6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo de imóvel – terreno – utilizamos o Comparativo Direto de Dados de Mercado que é a metodologia que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras de lotes residenciais para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

Devido à escassez de dados com áreas semelhantes – em torno de 2.000,00 m², fizemos um desmembramento hipotético do terreno para fins cálculo. O desmembramento consiste na divisão da área total em 5 lotes de 568,80 m² cada.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f (Ac/At ; AT ; Atrat)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Ac/At: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a relação entre a área construída e a área de terreno.
- AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada variou de 1 (menos atrativo) até 3 (mais atrativo), com conceito dentro do intervalo para atratividade intermediária.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$\mathbf{VUnit = 358,435850 + 184,324937 * Ac/At - 0,001078 * AT^2 + 64,553752 * Atrat^2}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,98680$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

- $Ac/At = 0$ (área construída / área do terreno)
- Área = $568,80 \text{ m}^2$ (área de cada lote - desmembramento)
- $Atrat = 2$ (atratividade média)

Logo, o valor unitário inferido para o terreno é de:

$$\begin{aligned} VUnit &= 358,435850 + 184,324937 * 0 - 0,001078 * 568,80^2 + 64,553752 * 2^2 \\ VUnit &= \text{R\$ } 267,73 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 215,75 /m²
- Lim Sup. = R\$ 319,71 /m²

Para o presente caso, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança, pois o imóvel está localizado em área que necessita de melhorias de infraestrutura urbana, terraplanagem e limpeza do terreno.

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 215,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Ainda, como houve um desmembramento hipotético, há de se considerar uma despesa em torno de 5% para custos de documentação e cartório. Por conseguinte, o valor do terreno, importa em:

$$VT = 2.844,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 215,00/\text{m}^2 \times 0,90 \times 0,95 = \text{R\$ } 522.798,30$$

ou, em números
comerciais

R\$ 520.000,00

(Quinhentos e vinte mil reais)

6.1. Valor de Liquidação

Entende-se por Valor de Liquidação a venda de um ativo por um preço abaixo do praticado no mercado. Tal prática tem como consequência reduzir o prazo médio de absorção de um bem na medida em que aumenta a sua liquidez.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$\textit{Valor presente} = \frac{\textit{Valor futuro}}{(1 + i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 15%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despense no período da venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado (*valor futuro*): R\$ 520.000,00
- Expectativa de Venda (*n*): 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade (*i*): 15% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R\$ 393.194,71, ou seja, há um deságio de praticamente 25% em relação ao valor de mercado.


Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R\$ 390.000,00**
(Trezentos e noventa mil reais)

7. RESUMO

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 520.000,00
(Quinhentos e vinte mil reais)

Valor de Liquidação R\$ 390.000,00
(Trezentos e noventa mil reais)

Presidente Lucena, 1 de setembro de 2019.

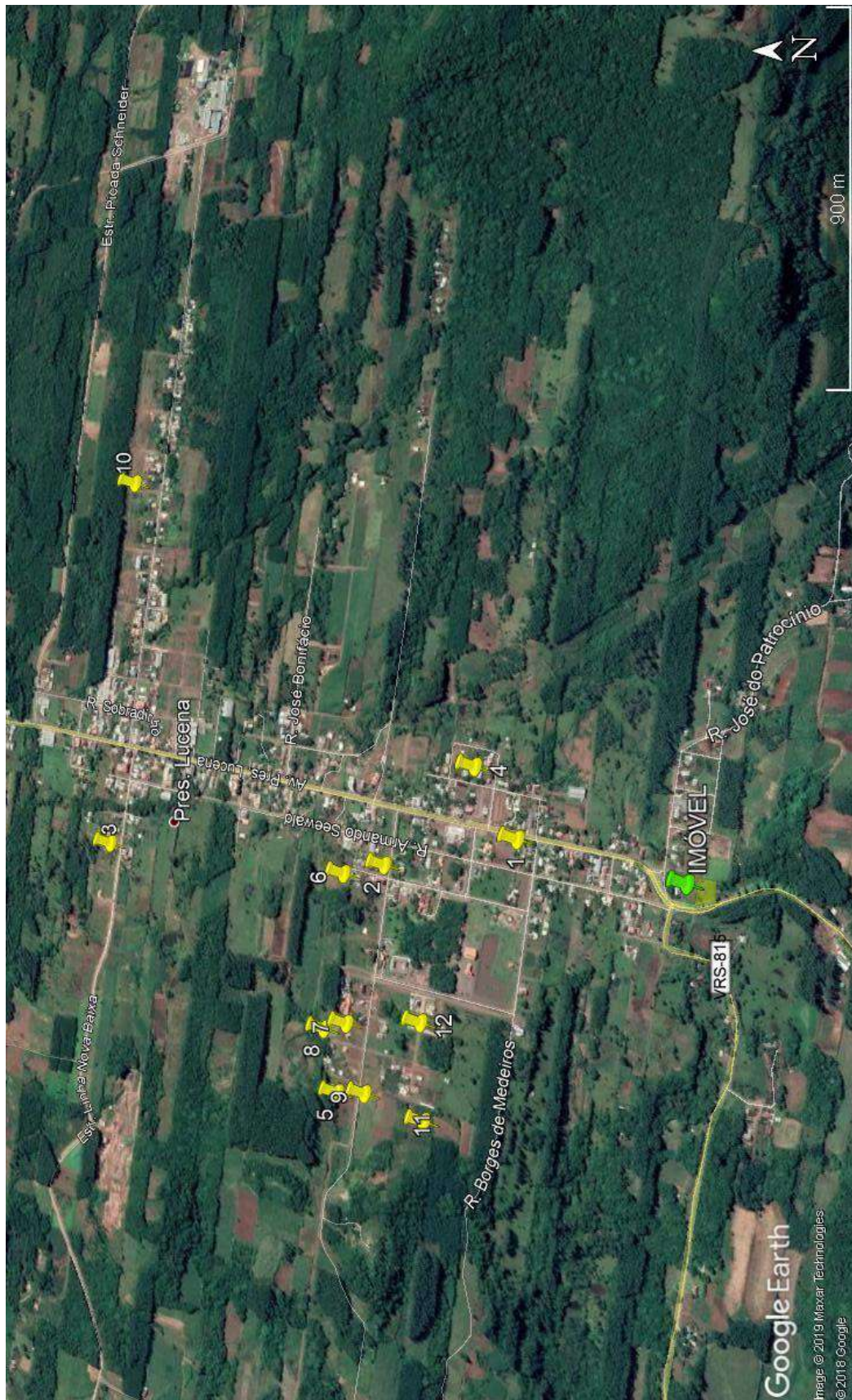


João Paulo M. Silveira
Eng. Civ. – CREA/RS 139.473-D

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO PRESIDENTE LUCENA/RS

AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTR. (m ²)	VALOR	VUnit (R\$/m ²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat	Ac/At
1	AV. PRESIDENTE LUCENA, ESQ. BORGES DE MEDEIROS	420,00	100,00	R\$ 360.000,00	857,14	51-3563-3999	MUNIQUE	3	0,24
2	RUA IPIRANGA	480,00	84,00	R\$ 360.000,00	750,00	51-3563-3999	MUNIQUE	3	0,18
3	RUA AVELINO SEEWALD	440,35	94,00	R\$ 340.000,00	772,11	51-3563-3999	MUNIQUE	3	0,21
4	RUA EURICO LARA, 171	480,00	313,00	R\$ 375.000,00	781,25	51-3563-3999	MUNIQUE	3	0,65
5	RUA IPIRANGA	444,00	0,00	R\$ 127.000,00	286,04	51-3563-3999	MUNIQUE	1	0,00
6	RUA ARMANDO SEEWALD	590,00	113,00	R\$ 349.000,00	591,53	51-99947-1302	SCHORN	3	0,19
7	RUA IPIRANGA	366,00	0,00	R\$ 159.000,00	434,43	51-3563-3999	MUNIQUE	2	0,00
8	TRAVESSA DA RUA IPIRANGA	453,00	0,00	R\$ 159.000,00	350,99	51-3563-3999	MUNIQUE	2	0,00
9	TRAVESSA DA RUA IPIRANGA	453,00	0,00	R\$ 149.000,00	328,92	51-3563-3999	MUNIQUE	2	0,00
10	TRAVESSA DA RUA LOBO DA COSTA	480,00	0,00	R\$ 85.000,00	177,08	51-3563-3999	MUNIQUE	1	0,00
11	TERRENO PRÓX. PREFEITURA	480,00	0,00	R\$ 78.000,00	162,50	51-99947-1302	SCHORN	1	0,00
12	TERRENO PRÓX. PREFEITURA	500,00	0,00	R\$ 90.000,00	180,00	51-99947-1302	SCHORN	1	0,00



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 12

Utilizados : 12

Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 4

Utilizadas : 4

Grau Liberdade : 8

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação : 0,98680

Determinação : 0,97378

Ajustado : 0,96394

VARIAÇÃO

Total : 764740,48449

Residual : 20054,15150

Desvio Padrão : 50,06764

F-SNEDECOR

F-Calculado : 99,02340

Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,94976

Resultado Teste : Não auto-regressão
90%

NORMALIDADE

Intervalo	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 358,435850 + 184,324937 * X_1 + -0,001078 * X_2^2 + 64,553752 * X_3^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

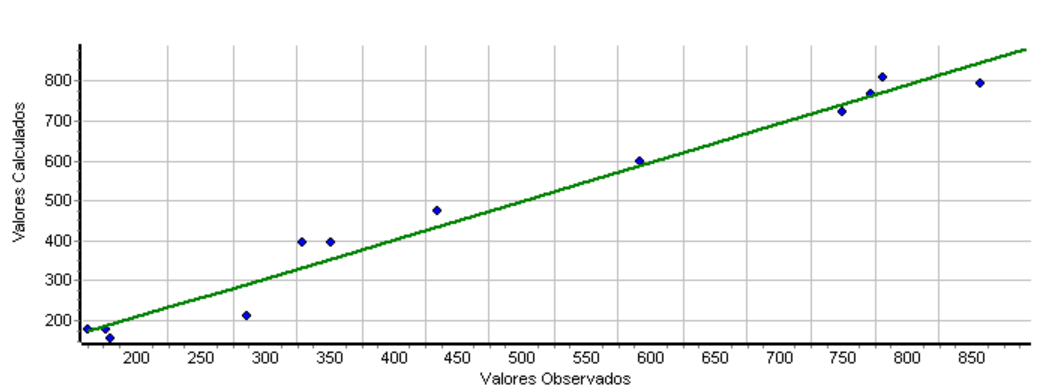
AMOSTRA

Média	: 472,67
Variação Total	: 764740,48
Variância	: 63728,37
Desvio Padrão	: 252,44

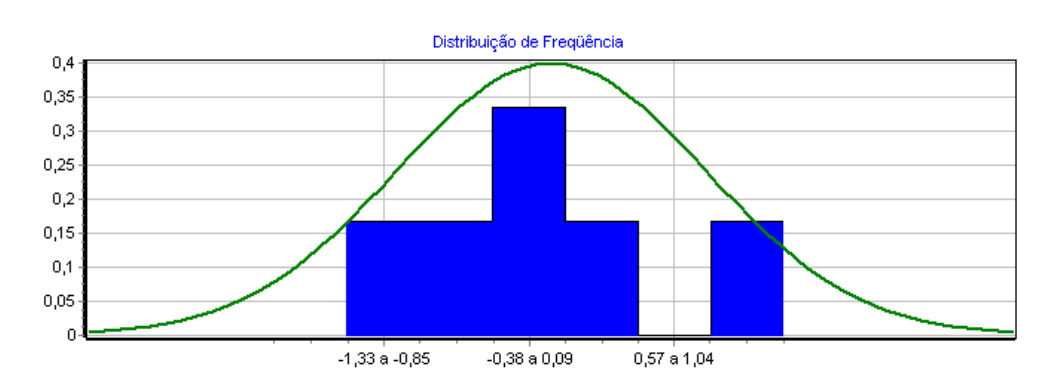
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,97378
Variação Residual	: 20054,15
Variância	: 2506,77
Desvio Padrão	: 50,07

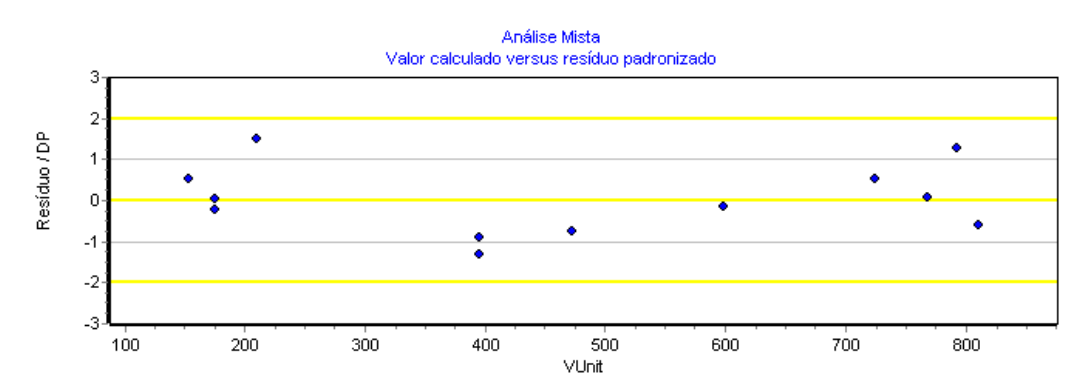
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

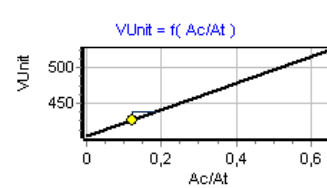
X₁ Ac/At

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 0,65

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,80 % na estimativa



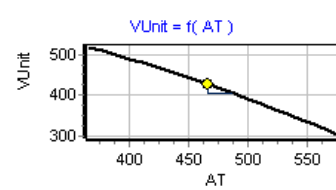
X₂ AT

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 366,00 a 590,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,39 % na estimativa



X₃ Atrat

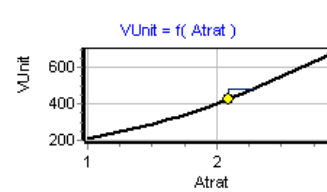
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 13,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 162,50 a 857,14

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma Caudas)	Determ. Ajustado das (Padrão = 0,96394)
X ₁ Ac/At	x	1,59	15,11	0,95785
X ₂ AT	x ²	-3,59	0,71	0,91624
X ₃ Atrat	x ²	10,51	0,01	0,52567

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Ac/At	AT	Atrat	VUnit
X ₁	x		43	31	49
X ₂	x ²	17		77	79
X ₃	x ²	74	16		97
Y	y	76	-5	96	

TITULARIDADE



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE IVOTI
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belª. Mércia Biotto Dagnese - Registradora

Página 1 de 7

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

		SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IVOTI - RS	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
Ivoti, 13	de fevereiro de 2014.	01	4.920
<p>IMÓVEL: Uma área de terras com 100.000,00m², situada em Arroio Veado, no município de Presidente Lucena-RS, limitando-se pela frente ao oeste, com o imóvel de Roberto Martin Hanauer; fundos ao leste, limita com o Travessão de Picada Café; ao norte, limita com o imóvel de Edvino Maurer; e ao sul, limita com terras de Henrique Fritzen; cadastrada junto ao INCRA com as seguintes características: código do imóvel rural: 852.066.000.400-1; denominação do imóvel rural: não consta; indicações para localização do imóvel rural: Arroio Veado, Presidente Lucena, RS; área total: 16,0000ha; módulo rural: 17,0454ha; nº de módulos rurais: 0,88; módulo fiscal: 18,0ha; nº de módulos fiscais: 0,88; FMP: 3,0000ha; nome do detentor (declarante): Maria Bervian e outros; CPF: 597.106.670-68; nacionalidade: brasileiro; NIRF: 0.513.598-2.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: Da <u>área de 1.066,50m²</u>: O espólio de MARIA BERVIAN, que era brasileira, viúva, doméstica, inscrita no CPF sob nº 597.106.670-68, residente e domiciliada em Arroio Veado, na cidade de Ivoti-RS; da <u>área de 6.787,36m² para cada um</u>: PEDRO EMMANUEL BERWIAN, brasileiro, industrial, inscrito no CPF sob nº 136.806.920-72, casado com FLÁVIA MARIA BERWIAN, residente e domiciliado na Rua Caldas Júnior, nº 134, na cidade de Ivoti-RS; EDGAR INÁCIO BERWIAN, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob nº 350.087.410-04, casado com MARIA AGNES MOHR BERWIAN, residente e domiciliado em Arroio Veado, na cidade de Ivoti-RS; JOSÉ HILÁRIO BERWIAN, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob nº 283.275.860-68, casado com TERESINHA BERWIAN, residente e domiciliado na cidade de Dois Irmãos-RS; MARIA IVONI WEBER, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob nº 160.813.820-87, casada com PAULO ALBANO WEBER, residente e domiciliada em Picada 48 Alta, na cidade de Ivoti-RS; e JOÃO LEVINO BERWIAN, brasileiro, solteiro, maior, pedreiro, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, residente e domiciliado em Arroio Veado, na cidade de Ivoti-RS, havido por todos a título de partilha no Espólio de Jacob Aloysio Berwian; da <u>área de 31.076,36m² para cada um</u>: ANTONIO BERWIAN, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº 2077388731, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 350.087.680-34, residente e domiciliado na Linha Nova Baixa, no município de Presidente Lucena-RS; e ANTONIO DANILO BERVIAN, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº 2077388904, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 236.616.580-34, residente e domiciliado na Linha Nova Baixa, no município de Presidente Lucena-RS; e da <u>área de 2.844,00m²</u>: SOCALTUR - SOCIEDADE DE ÔNIBUS CAPIVARENSE LTDA., firma brasileira, com capital brasileiro, inscrita no CNPJ sob nº 89.717.409/0001-73, com sede na Av. Presidente Lucena, nº 1525, na cidade de Ivoti-RS.</p> <p>PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 13.940, Livro 2-RG, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha-RS, datada de 26 de agosto de 1983.</p> <p>PROTOCOLOS: nºs 8465 e 8466, ambos de 12/02/2014, Livro 1-C.</p> <p>Abertura de matrícula: R\$14,30 (0202.03.1300001.01063 = R\$0,55) Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95721 = R\$0,30)</p> <p>Registradora: </p> <p style="text-align: right;">RS16.55 M</p>			
Av.1-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8465 e 8466, ambos de 12/02/2014.			
PENHORA - Nos termos do R.10 da matrícula nº 13.940, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha-RS, que deu origem à abertura da presente matrícula, a área de 6.939,00m ² dentro do todo maior do imóvel acima descrito acha-se penhorada em favor do autor Alberto Eitelwein			

Continua na Próxima Página ->



Continuação da Página Anterior

	SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE			FLS.	MATRÍCULA
	IVOTI - RS				
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			01v	4.920
Ivoti,	13	de	fevereiro		
<p>que move contra os réus Paulo Albano Weber e sua mulher Maria Ivoni Weber, no valor de NCz\$11.054,88, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 4.919, deste Serviço, de conformidade com o Auto de Penhora expedido em 26 de setembro de 1989, pela 3ª Junta de Conciliação e Julgamento de Novo Hamburgo-RS.</p> <p>Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0202.03.1300001.01064 = R\$0,55) Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95722 = R\$0,30)</p> <p>Registradora: <i>[Assinatura]</i> R\$29,85 M</p> <hr/> <p>Av.2-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolo nº 8467 de 12/02/2014.</p> <p>ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL, DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO PESSOAL E NACIONALIDADE - Procede-se a esta retificação/complementação, a requerimento da parte interessada, instruído com a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 22 de agosto de 1986, pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade de Ivoti-RS, extraída do Livro B-2, à fls. 238v, sob nº 1062 e demais documentos comprobatórios, apresentados e arquivados neste Serviço, e com fundamento no artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, para fazer constar que o proprietário João Levino Berwian contraiu matrimônio com Maria Vogt, pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 22 de agosto de 1986, passando ela a assinar-se Maria Vogt Berwian, os quais são portadores das Carteiras de Identidade nºs 5077388527-SJS/RS e 1068869245-SJTC/RS, respectivamente, achando-se ela inscrita no CPF sob nº 329.753.760-49 e de nacionalidade brasileira.</p> <p>Processamento de retificação (12030): R\$56,60 (0202.04.1000001.04996 = R\$0,70) Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95723 = R\$0,30)</p> <p>Registradora: <i>[Assinatura]</i> R\$61,00 M</p> <hr/> <p>Av.3-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolo nº 8467 de 12/02/2014.</p> <p>INCRA - Procede-se a esta averbação a requerimento da parte interessada, instruído com a cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2006/2007/2008/2009 e demais documentos comprobatórios, apresentados e arquivados neste Serviço, para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula atualmente acha-se cadastrado no INCRA, juntamente com mais área, com as seguintes características: código do imóvel rural: 950.130.633.739-6; denominação do imóvel rural: matrícula 13939 e 13940; área total: 16,0000ha; indicações para localização do imóvel rural: Arroio Veado; município sede do imóvel rural: Presidente Lucena; UF: RS; módulo rural: 0,0000ha; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 18,0000ha; nº de módulos fiscais: 0,8888; FMP: 3,0000ha; nome do detentor (declarante): Antonio Danilo Bervian e outros; CPF: 236.616.580-34; nacionalidade: brasileira; NIRF: 0.513.598-2.</p> <p>Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0202.03.1300001.01065 = R\$0,55) Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95724 = R\$0,30)</p> <p>Registradora: <i>[Assinatura]</i> R\$29,85 M</p> <hr/> <p>R.4-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8465 e 8466, ambos de 12/02/2014.</p> <p>TÍTULO: Partilha - Legítima. TRANSMITENTE: O espólio de JOÃO LEVINO BERWIAN, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, falecido em 18 de abril de 2009. ADQUIRENTE: MARIA VOGT BERWIAN, brasileira, viúva, do lar, portadora da Carteira de</p>					

CONTINUA NA FOLHA

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior - - - - -



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
IVOTI - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Ivoti, 13 de fevereiro de 2014.

FLS.
02

MATRÍCULA
4.920

Identidade nº 1068869245, expedida pela SJTC/RS, inscrita no CPF sob nº 329.753.760-49, residente e domiciliada na Rua Armando Seewald, nº 181, Centro, na cidade de Presidente Lucena-RS.

ADVOGADA ASSISTENTE: RUTH BAUMGARTEN ROST, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/RS sob nº 12.642 e no CPF sob nº 150.156.020-49, com endereço profissional na Avenida Presidente Lucena, nº 3315, sala 211, Centro, na cidade de Ivoti-RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de inventário e partilha amigável, lavrada em 13 de dezembro de 2010, Livro nº 186 de Transmissões, fls. 122 a 124, sob nº 491/17.767 e escritura pública de re-ratificação lavrada em 05 de fevereiro de 2014, Livro nº 31 de Contratos, fls. 189v a 190, sob nº 032/5.721, ambas no Tabelionato de Notas desta cidade de Ivoti-RS.

OBJETO: Fração ideal de 1.696,84m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.

VALOR: R\$ 2.625,00 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 2.625,00, em 11 de maio de 2010, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 276.464, referente à DIT nº 214.146. Emitida DOI.

DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.

Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 2.844,71, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNNR da CGJ/RS.

Registro com valor declarado: R\$112,30 (0202.06.1000001.04214 = R\$5,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95725 = R\$0,30)

Registradora: *Peunary*

R\$121,40 M

R.5-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8465 e 8466, ambos de 12/02/2014.

TÍTULO: Partilha - Legítima.

TRANSMITENTE: O espólio de JOÃO LEVINO BERWIAN, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, falecido em 18 de abril de 2009.

ADQUIRENTE: DANIELA CRISTINA BERWIAN ROHR, brasileira, industriária, portadora da Carteira de Identidade nº 1077389458, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 986.175.910-72, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, desde 22/10/2004, com **ALFREDO JOSÉ ROHR**, brasileiro, industrial, portador da Carteira de Identidade nº 1077742466, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 987.334.780-15, residentes e domiciliados na Rua Itaipú, nº 76, Centro, na cidade de Presidente Lucena-RS.

ADVOGADA ASSISTENTE: RUTH BAUMGARTEN ROST, já qualificada no R.4 supra.

FORMA DO TÍTULO: Escrituras públicas já especificadas no R.4 supra.

OBJETO: Fração ideal de 1.696,84m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.

VALOR: R\$ 2.625,00 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 2.625,00, em 11 de maio de 2010, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 276.464, referente à DIT nº 214.146. Emitida DOI.

DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.

Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 2.844,71, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNNR da CGJ/RS.

Registro com valor declarado: R\$112,30 (0202.06.1000001.04215 = R\$5,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95726 = R\$0,30)

Registradora: *Peunary*

R\$121,40M

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior

	SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE			FLS.	MATRÍCULA
	IVOTI - RS				
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			02v	4.920
Ivoti,	13	de	fevereiro		
<p>R.6-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8465 e 8466, ambos de 12/02/2014.</p> <p>TÍTULO: Partilha - Legítima.</p> <p>TRANSMITENTE: O espólio de JOÃO LEVINO BERWIAN, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, falecido em 18 de abril de 2009.</p> <p>ADQUIRENTE: LUCIANO MARCELO BERWIAN, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 5077388972, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 014.464.660-94, residente e domiciliado na Rua Armando Seewald, nº 181, Centro, na cidade de Presidente Lucena-RS.</p> <p>ADVOGADA ASSISTENTE: RUTH BAUMGARTEN ROST, já qualificada no R.4 supra.</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Escrituras públicas já especificadas no R.4 supra.</p> <p>OBJETO: Fração ideal de 1.696,84m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.</p> <p>VALOR: R\$ 2.625,00 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 2.625,00, em 11 de maio de 2010, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 276.464, referente à DIT nº 214.146. Emitida DOI.</p> <p>DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.</p> <p>Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 2.844,71, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNNR da CGJ/RS.</p> <p>Registro com valor declarado: R\$112,30 (0202.06.1000001.04216 = R\$5,40) Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95727 = R\$0,30)</p> <p>Registradora: <i>[Assinatura]</i></p>					
					R\$121,40 M
<p>R.7-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8465 e 8466, ambos de 12/02/2014.</p> <p>TÍTULO: Partilha - Legítima.</p> <p>TRANSMITENTE: O espólio de JOÃO LEVINO BERWIAN, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, falecido em 18 de abril de 2009.</p> <p>ADQUIRENTE: GABRIELA ELISA BERWIAN ELY, brasileira, faxineira autônoma, portadora da Carteira de Identidade nº 3077388514, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 014.464.530-06, casada pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, desde 28/03/2008, com ELISANDRO CARLOS ELY, brasileiro, industrial, portador da Carteira de Identidade nº 6115317775, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 004.854.490-64, residentes e domiciliados na Rua Armando Seewald, nº 181, Centro, na cidade de Presidente Lucena-RS.</p> <p>ADVOGADA ASSISTENTE: RUTH BAUMGARTEN ROST, já qualificada no R.4 supra.</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Escrituras públicas já especificadas no R.4 supra.</p> <p>OBJETO: Fração ideal de 1.696,84m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.</p> <p>VALOR: R\$ 2.625,00 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 2.625,00, em 11 de maio de 2010, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 276.464, referente à DIT nº 214.146. Emitida DOI.</p> <p>DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.</p> <p>Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 2.844,71, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNNR da CGJ/RS.</p> <p>Registro com valor declarado: R\$112,30 (0202.06.1000001.04217 = R\$5,40) Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95728 = R\$0,30)</p> <p>Registradora: <i>[Assinatura]</i></p>					
					R\$121,40M

CONTINUA NA FOLHA

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IVOTI - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Ivoti, 13 de fevereiro de 2014.

FLS. 03v
MATRÍCULA 4.920
VERSO

residente e domiciliado na Linha Nova Baixa, no município de Presidente Lucena-RS.
ADVOGADA ASSISTENTE: LEOVANI PATRÍCIA SANTOS DE LIMA, já qualificada no R.9 supra.

FORMA DO TÍTULO: Escrituras públicas já especificadas no R.9 supra.

OBJETO: Fração ideal de 457,05m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.

VALOR: R\$ 47,14 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 471,43, em 12 de agosto de 2011, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima e quitado por cessão de direito e/ou diferença de partilha, conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 573.901, referente a DIT nº 303.746. Emitida DOI.

DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.

Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 510,89, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNNR da CGJ/RS.

Registro com valor declarado: R\$105,40 (0202.05.1000001.00337 - R\$2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95731 - R\$0,30)

Registradora: *[Assinatura]*

R\$111,80 M

R.11-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8468 e 8469, ambos de 12/02/2014.

TÍTULO: Sobrepartilha.

TRANSMITENTE: O espólio de MARIA BERVIAN, inscrito no CPF sob nº 597.106.670-68, falecida em 13 de junho de 2006.

ADQUIRENTE: O espólio de JOÃO LEVINO BERWIAN, que era brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, desde 22/08/1986, com MARIA VOGT BERWIAN, aposentado, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, residia na Rua Armando Seewald, nº 181, Centro, na cidade de Presidente Lucena-RS, falecido em 18 de abril de 2009.

ADVOGADA ASSISTENTE: LEOVANI PATRÍCIA SANTOS DE LIMA, já qualificada no R.9 supra.

FORMA DO TÍTULO: Escrituras públicas já especificadas no R.9 supra.

OBJETO: Fração ideal de 152,40m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.

VALOR: R\$ 15,72 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 157,14, em 12 de agosto de 2011, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima e quitado por cessão de direito e/ou diferença de partilha, conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 573.901, referente a DIT nº 303.746. Emitida DOI.

DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.

Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 170,29, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNNR da CGJ/RS.

Registro com valor declarado: R\$105,40 (0202.05.1000001.00338 - R\$2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95732 - R\$0,30)

Registradora: *[Assinatura]*

R\$111,80 M

R.12-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8468 e 8469, ambos de 12/02/2014.

TÍTULO: Sobrepartilha.

TRANSMITENTE: O espólio de JOÃO LEVINO BERWIAN, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, falecido em 18 de abril de 2009.

CONTINUA NA FOLHA

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IVOTI - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Ivoti, 13 de fevereiro de 2014.

FLS. 04 MATRÍCULA 4.920

ADQUIRENTE: ANTONIO BERWIAN, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº 2077388731, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 350.087.680-34, residente e domiciliado na Linha Nova Baixa, no município de Presidente Lucena-RS.

ADVOGADA ASSISTENTE: LEOVANI PATRÍCIA SANTOS DE LIMA, já qualificada no R.9 supra.

FORMA DO TÍTULO: Escrituras públicas já especificadas no R.9 supra.

OBJETO: Fração ideal de 76,20m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.

VALOR: R\$ 7,86 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 100,00, em 15 de março de 2012, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima e não há incidência por cessão de direito e/ou diferença de partilha, nos termos da Lei nº 8.821/89, art. 7º, inciso X, conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 575.864, referente à DIT nº 328.610. Emitida DOI.

DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.

Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 108,37, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNRR da CGJ/RS.

Registro com valor declarado: R\$105,40 (0202.05.1000001.00339 = R\$2,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95733 = R\$0,30)

Registradora: *Angélica Maria F. Schabarum*

R\$111,80 M

R.13-4.920, em 13 de fevereiro de 2014. Protocolos nºs 8468 e 8469, ambos de 12/02/2014.

TÍTULO: Sobrepartilha.

TRANSMITENTE: O espólio de JOÃO LEVINO BERWIAN, inscrito no CPF sob nº 350.087.500-97, falecido em 18 de abril de 2009.

ADQUIRENTE: ANTONIO DANILO BERWIAN, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº 2077388904, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 236.616.580-34, residente e domiciliado na Linha Nova Baixa, no município de Presidente Lucena-RS.

ADVOGADA ASSISTENTE: LEOVANI PATRÍCIA SANTOS DE LIMA, já qualificada no R.9 supra.

FORMA DO TÍTULO: Escrituras públicas já especificadas no R.9 supra.

OBJETO: Fração ideal de 76,20m² dentro do todo maior do imóvel da presente matrícula.

VALOR: R\$ 7,86 atribuído pelas partes, avaliado pela Secretaria da Fazenda Estadual em R\$ 100,00, em 15 de março de 2012, isento do imposto de transmissão por sucessão legítima e não há incidência por cessão de direito e/ou diferença de partilha, nos termos da Lei nº 8.821/89, art. 7º, inciso X, conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 575.864, referente à DIT nº 328.610. Emitida DOI.

DEMAIS CONDIÇÕES: As das escrituras.

Para fins de cobrança dos emolumentos foi considerado o valor atualizado de R\$ 108,37, de conformidade com o artigo 12-B, inciso I, da CNRR da CGJ/RS.

Registro com valor declarado: R\$105,40 (0202.05.1000001.00340 = R\$2,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0202.01.1000001.95734 = R\$0,30)

Registradora: *Angélica Maria F. Schabarum*

R\$111,80 M

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Ivoti, 22 de agosto de 2019.

Total: R\$56,20 - MTM
Certidão 7 páginas: R\$35,60 (0202.04.1500001.01674 = R\$5,30)
Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0202.02.1900003.00539 = R\$1,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$1,40 (0202.01.1700002.34982 = R\$1,40)

Angélica Maria F. Schabarum
Angélica Maria F. Schabarum - Escrevente Autoriz.



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
101915 53 2019 00008569 19

Endereço: Rua David Canabarro - nº 30 - Bairro Concórdia - Ivoti - RS - CEP: 93.900-000 - Fone: (51) 3563-1730