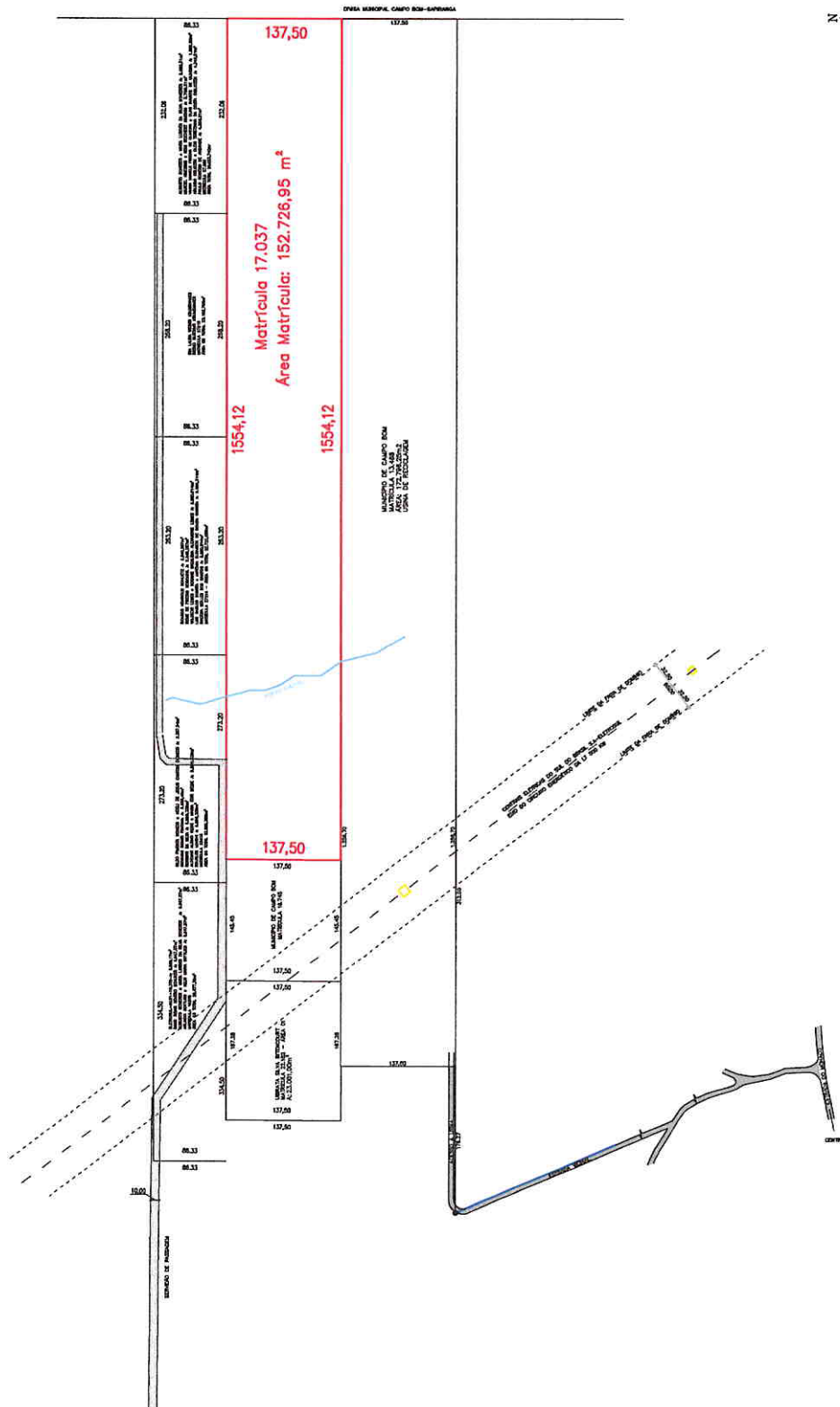
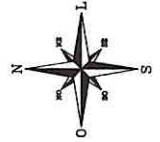


LOCALIZAÇÃO DA MATRÍCULA 17.037
 BAIRRO QUATRO COLÔNIAS – ZONA RURAL
 PROPRIETÁRIO – VALORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 ÁREA DA MATRÍCULA 17.037 – 152.726,95m²
 ÁREA A DOAR EQUIVALENTE A 10% DO EMPREENDIMENTO
 DE CONDOMÍNIO DE LOTES DENOMINADO MONTE CARLO



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

DATA Setembro/2022	ESCALA 1/8000	DESENHO Leonardo Frantz	ÁREA 152.726,95m ²	 VISTO: Porfirio Aguiar da Silva Eng. Estradas e Topografia CREA 71122-D
-----------------------	------------------	----------------------------	----------------------------------	--



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM
Secretaria de Obras/ Divisão de Planejamento
Av. Independência, 800 – 93700-000
(51) 3598 8600 ramal 8773

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão de Avaliação do Município de Campo Bom, instituída pela Portaria nº 52.143 de 20 de Agosto de 2020; avaliou a matrícula nº17.037, Livro nº 02 do Registro de Imóveis de Campo Bom; **localizada na Zona Rural do Município de Campo Bom; local denominado de Quatro Colônias de propriedade de Valore Empreendimentos Imobiliários LTDA. Inscrita no CNPJ nº 04.779.588/0001-84; sendo que foi avaliado a matrícula com área superficial de 152.726,95m², de formato retangular, sem benfeitorias, NÃO TENDO infraestrutura básica implantada no local.**

O imóvel referenciado acima conforme a Lei do Plano Diretor de Campo Bom, Lei nº 2988/2006 encontra-se inserido na zona rural do Município de Campo Bom; a área em questão é em declive e acrive, possui superfície seca e mato nativo.

O imóvel com área superficial de 152.726,95m² (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e vinte e seis metros e noventa e cinco decímetros quadrados) foi avaliado em R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

Para o cálculo da avaliação foi utilizado o valor do mercado imobiliário local.

Campo Bom, 05 de Setembro de 2022.

Delma Rorn Aguiar
Tec. Estradas e Topografia
CREA/RS 71722D

Maristela do Ó Catão Agra
Engenheira Civil.
CREA/RS 71.103



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAMPO BOM
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 1/5

91

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO BOM - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Campos Bom,

26

de

junho

de 20 02

01

17.037

MATRÍCULA Nº 17.037

IMÓVEL: Um pedaço de terras de cultura, situada na zona rural do Município de Campo Bom, lugar denominado de Quatro Colônias, de formato retangular, com a superfície de cento e cinquenta e dois mil, setecentos e vinte e seis metros e noventa e cinco decímetros quadrados (152.726,95m²), medindo (137,50m) de largura na frente a oeste, com o loteamento popular do Município de Campo Bom, igual largura nos fundos ao leste para com o Travessão que forma a divisa intermunicipal Campo Bom-Sapiranga, por (1.554,12m) de comprimento da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo-se ao sul com terras onde estão sendo utilizadas para disposição final dos resíduos sólidos, Industrial e Domésticos do Município de Campo Bom e no outro lado na configuração norte, divide-se com terras da sucessão de Bruno Weber.

INCRA - Cadastrada no INCRA sob nº 851043 000809 6, com a área total de 21.3 HA, módulo rural 11.8 HA, número de módulos rurais 1.69, módulo fiscal 7.0 HA, número de módulos fiscais 3.04 e fração mínima de parcelamento 2.0 HA.

PROPRIETÁRIA: DIVA REUTER, brasileira, separada judicialmente, do lar, CPF 384.238.040-20, domiciliada e residente nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R 4-4.944 do Livro nº 2, em 09 de março de 1989, neste Ofício. Dou fé. Campo Bom, 26 de junho de 2002. Eu,

Escrevente:

a datilografei. Eu, **Flavia Catarina Baptista**

OFICIAL

subscrevo.

Emolumentos: R\$ 6,20.

R 1-17.037, em 26 de junho de 2002.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: DIVA REUTER, já qualificada.

ADQUIRENTE: JOICE ELISE SCHARLAU FEISTAUER, técnica contábil, portadora da CI-RG sob nº 5044984598, expedida pela SSP/RS em 11.08.1986, inscrita no CPF sob nº 589.464.540-91, casada pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6515/77 em 16.12.1994, com RENI RENATO FEISTAUER, consultor técnico em calçados, portador da CI-RG sob nº 8034965171, expedida pela SSP/RS em 27.02.1984, inscrito no CPF sob nº 444.483.760-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Fritzen, nº 205, nesta cidade de Campo Bom-RS, com Escritura Pública de Pacto Antenupcial devidamente registrada sob R 3.205 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, em 05 de maio de 1998, neste Ofício.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 04 de janeiro de 2002, lavrada pelo Tabelionato desta Cidade, no Livro nº 100-A, fls. 115v até 116v, sob nº 6.551.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$ 53.400,00 mas avaliado em R\$ 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura. Guia Informativa e de Arrecadação nº 802/2001, do Imposto de Transmissão, valor atribuído pelo município em R\$ 110.000,00, alíquota de 2% sobre avaliação de R\$ 2.200,00, valor recebido pela



Continuação da Página Anterior - - - - -



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE CAMPO BOM - RS
 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 26 de junho de 20 02

FLS.
8
01V

MATRÍCULA
17.037

Regularidade Fiscal do Imóvel Rural nº 5.086.587, em nome de Diva Reuter, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 04.12.2001, que ficam arquivadas no Tabelionato desta Cidade. Dou fê. Campo Bom, 26 de junho de 2002. Eu, _____, a datilografei.

Escrevente: *Diva Reuter*
 Eu, **Flavia Catarina Baptista**, subscrevo.
 OFICIAL *[Assinatura]*

Protocolo nº 36.177.
 Recibo nº 206125.

Emolumentos: R\$ 378,60.

AV. 2-17.037, em 21 de setembro de 2005.

A requerimento de parte interessada, datado de 06 de setembro de 2005, instruído com a cópia do Certificado de Cadastro, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), sob nº 9500333367420; com a área total de 15,2000 Ha.; módulo fiscal 7,0 Ha.; número de módulos fiscais 2,17 e fração mínima de parcelamento 0,0000 Ha.; código da pessoa 049955110; número do CCIR 05597675024. O documento comprobatório fica arquivado neste Cartório. Dou fê. Campo Bom, 21 de setembro de 2005. Eu, _____, a datilografei.

Escrevente: *Diva Reuter*
 Eu, **ROSANGELA DENISE KAYSER**, subscrevo.
 SUBSTITUTA DO OFICIAL *[Assinatura]*

Protocolo nº 42.781.

Emolumentos: R\$ 16,70.

R 3-17.037, em 21 de setembro de 2005.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: JOICE ELISE SCHARLAU FEISTAUER, e seu marido RENI RENATO FEISTAUER, já qualificados, com Escritura Pública de Pacto Antenupcial devidamente registrada sob R 3.205 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, em 05 de maio de 1998, neste Ofício.

ADQUIRENTE: BRIPAVE EXTRAÇÃO DE PEDRAS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 90.507.278/0001-42, estabelecida na Estrada Conceição do Funil, na Cidade de Parobé-RS, neste ato representada por seus sócios gerentes José Marcelo Mônaco, brasileiro, comerciante, portador da CI-RG nº 6029212997, inscrito no CPF sob nº 424.979.060-68, casado, residente e domiciliado na Rua Leão XIII nº 2332, nesta Cidade de Campo Bom-RS, e João Batista Mônaco, brasileiro, comerciante, portador da CI-RG nº 5024988148, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 492.929.860-15, casado, residente e domiciliado na Rua Leão XIII nº 2332, nesta Cidade de Campo Bom-RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 26 de agosto de 2005,



CA

Continuação da Página Anterior -----



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE CAMPO BOM - RS
 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 26 de junho de 2002

FLS. 02

MATRÍCULA 17.037

lavrada pelo Tabelionato desta Cidade, no Livro nº 106-A, folhas 181 verso até 182 verso, sob nº 7.381; e, Ato Aditivo Retificativo, lavrado pelo Tabelionato desta Cidade, no Livro nº 38 de Contratos, folha 046, sob nº 9.022, em 06 de setembro de 2005.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$ 65.000,00 (SESSENTA E CINCO MIL REAIS).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura. Guia Informativa e de Arrecadação nº 708/2005, do Imposto de Transmissão, valor atribuído pelo município em R\$ 105.000,00, alíquota de 2% sobre avaliação de R\$ 2.100,00, valor recebido pela Prefeitura Municipal de Campo Bom-RS, em 17 de agosto de 2005. Certidão Negativa do IBAMA nº 43.031.651, em nome de Joice Elise Scharlau Feistauer, datada em 02/08/2005, arquivada no Tabelionato desta Cidade. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Secretaria da Receita Federal nº 7.463.575, em nome de Joice Elise Scharlau Feistauer, datada em 20/07/2005, arquivada no Tabelionato desta Cidade. Dou fê. Campo Bom, 21 de setembro de 2005. Eu, _____, a datilografei.

Escrevente: *Rosângela Kayser*

Eu, ROSANGELA DENISE KAYSER
 SUBSTITUTA DO OFICIAL

, subscrevo.

Protocolo nº 42.781.
 Recibo nº 238067.

Emolumentos: R\$ 380,50.

AV.4-17.037.

A requerimento de parte interessada, datado de 19 de fevereiro de 2018, instruído com a 13ª Alteração e Consolidação Contratual, datada de 30 de novembro de 2017, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 29 de janeiro de 2018, sob o nº 4598151, arquivados neste Cartório, fica constando que Bripave Extração de Pedras Ltda., mencionada na presente matrícula, alterou sua denominação social para Bripave Negócios Imobiliários Ltda. - EPP, e mudou sua sede social para a Rua Arthur J. Domingos Dienstmann, nº 1975, Sala 01, Bairro Conceição do Funil, na cidade de Parobé-RS.

Campo Bom, 06 de março de 2018.

Rosângela Denise Kayser - Substituta.

Protocolo nº 85253, Livro 1-S, de 19 de fevereiro de 2018.

KG, Emolumentos: R\$80,00. Selo: 0083.01.1700002.06333 - R\$1,40; 0083.04.0700005.16489 - R\$3,30.

AV.5-17.037 - CCIR.

Nos termos do requerimento constante na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, no Livro nº 144-A, às folhas 015, sob nº 11.728, em 23 de julho de 2021; Escritura Pública de Retificação, lavrada no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, no Livro de Contratos nº 75-A, às folhas 133, sob nº 14.853, em 21 de setembro de 2021; e, Ato Aditivo Retificativo às Escrituras, lavrado no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, no Livro de Contratos nº 75-A, às folhas 137 verso, sob nº 14.855, em 22 de setembro de 2021, instruído com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão exercício



Continuação da Página Anterior - - - - -



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO BOM - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 24 de setembro

de 2021

FLS.

002v

MATRÍCULA

17.037

2020, nº 37735483212, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob nº 950.033.336.742-0, com os seguintes dados: Denominação do Imóvel Rural: Bripave. Área Total: 15,2726ha. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Improdutiva. Localização do Imóvel Rural: Quatro Colônias. Município Sede do Imóvel Rural: Campo Bom-RS. Módulo Rural: 5,4158ha. Nº Módulos Rurais: 2,82. Módulo Fiscal: 7,0000ha. Nº Módulos Fiscais: 2,1818. Fração Mínima de Parcelamento: 2,00ha. Nome Detentor: Bripave Extração de Pedras Ltda., brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 90.507.278/0001-42.

Campo Bom, 24 de setembro de 2021.

Analucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.

Protocolo nº 96514, Livro 1-W, de 28 de julho de 2021.

KG. Emolumentos: Processamento de retificação (12030): R\$86,60 (0083.04.0700005.32969 = R\$3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.14153 = R\$1,40)

R.6-17.037.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: BRIPAVE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ sob nº 90.507.278/0001-42, com sede na Rua Arthur J. Domingos Dienstmann, nº 1975, sala 01, Bairro Conceição do Funil, na cidade de Parobé-RS.

ADQUIRENTE: VALORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 04.779.588/0001-84, com sede na Avenida Independência, nº 1095, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, às folhas 015, Livro nº 144-A, sob nº 11.728, em 23 de julho de 2021; Escritura Pública de Retificação, lavrada no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, às folhas 133, Livro nº 75-A, sob nº 14.853, em 21 de setembro de 2021; e, Ato Aditivo Retificativo às Escrituras, lavrado no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, às folhas 137 verso, Livro de Contratos nº 75-A, sob nº 14.855, em 22 de setembro de 2021.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) para o imóvel objeto desta matrícula, e R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) para o imóvel objeto da matrícula nº 18.745 do Livro nº 2, deste Ofício, o qual é pago pela Valore Empreendimentos Imobiliários Ltda., através da entrega da Nota Promissória nº 01/2021, emitida pela mesma, para pagamento em 21/09/2023, do valor de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) devidamente corrigidos, a qual é recebida pela Bripave Negócios Imobiliários Ltda. - EPP em caráter *pro soluto*, de modo que desde já dá plena quitação pelo valor pago pelo presente negócio, o qual torna-se irretroatável entre as partes, transferindo-se desde já a propriedade, o domínio pleno, a posse e todas as ações e direitos que a transmitente exercia sobre os imóveis alienados, obrigando-se a responder pela evicção na forma da Lei. Imóvel avaliado em R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) em 16/06/2021, Guia nº 658/2021, no valor de R\$40.000,00, quitada em 06/07/2021, no valor atual de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

CONDICÕES: As constantes da escritura. CCIR nº 37735483212, em nome de Bripave Extração de Pedras Ltda. - EPP, exercício de 2020. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF: 6.726.010-1, com o código 5764.4100.D8A3.D000, em nome de Bripave Negócios Imobiliários Ltda. - EPP, com data de emissão de 19/05/2021. Certidão Negativa de Débito nº 20502062, emitida em 16/09/2021, pelo



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAMPO BOM
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 5/5

gr

Continuação da Página Anterior -



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO BOM - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 24

de setembro

de 2021

FLS.

003 *9*

MATRÍCULA

17.037

Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e de Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, em nome de Bripave Negócios Imobiliários Ltda. - EPP, emitida via Internet, no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS. Certidão de Situação Fiscal da Fazenda Estadual nº 0016788944, em nome de Bripave Negócios Imobiliários Ltda. - EPP, extraída via Internet, no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, em 10/05/2021.

Campo Bom, 24 de setembro de 2021.

Analucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.

Protocolo nº 96514, Livro 1-W, de 28 de julho de 2021.

KG. Emolumentos: Registro com valor declarado: R\$3.911,70 (0083.09.0700005.02912 = R\$61,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.14154 = R\$1,40).

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTA VA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Campo Bom, RS, 1 de setembro de 2021

