



**MUNICÍPIO DE CAMPO BOM**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

### **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 nº 18.745, Livro nº 02 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom; **localizada na Zona Rural do Município de Campo Bom, no bairro “Quatro Colônias Leste”, quadra gleba, lote gleba, de propriedade de Valore Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ N° 04.779.588/0001-84; sendo que foi avaliada a matrícula com área superficial de 20.000,00m<sup>2</sup>, de formato retangular, sem benfeitorias, com frente para uma servidão de passagem existente no local, sobre a matrícula nº 19.378 Livro nº 02 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom.**

O imóvel referenciado acima conforme Lei do Plano Diretor de Campo Bom, Lei nº 2988/2006 encontra-se inserido no perímetro Rural dentro da Zona de expansão leste do Município de Campo Bom; a área de terras em questão é plana e possui superfície seca.

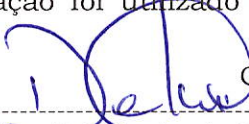
A área que está sendo avaliada encontra-se próxima a disposição final dos resíduos industriais de Campo Bom com acesso pelo loteamento popular instituído pelo Município de Campo Bom, denominado Jardim do Sol. Sobre a referida gleba existe alguns arbustos de porte médio, havendo também vegetação rasteira.


Tendo a mesma somente rede elétrica no lado norte da referida gleba, sendo a mesma atingida em parte no lado oeste; e cortada parcialmente pela linha de transmissão energética Barracão-Cachoeirinha.

**O imóvel com área superficial de 20.000,00 m<sup>2</sup> (Vinte mil metros quadrados) foi avaliado em R\$ 555.000,00 (Quinhentos e cinquenta e cinco mil reais).**

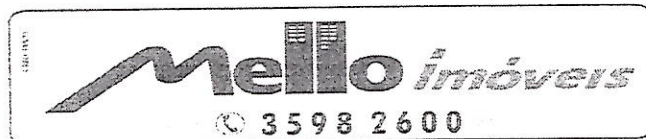
Para o cálculo da avaliação foi utilizado o valor do mercado imobiliário local.

-----  
Campo Bom, 08 de Janeiro de 2022.

  
-----  
Delma Porn Aguiar da Silva  
Tec. Estradas e Topografia  
CREA/RS 71722D

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

-----  
Jairo Garcez dos Santos.  
Engenheiro civil  
CREA 240423



## AValiação

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**Solicitante:** VALORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa estabelecida na Av. Independência, 1095. Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS, inscrita no CNPJ 04.779.588/0001-84.

Usando das prerrogativas que nos são conferidas pelo CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DA 3ª REGIÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, procedo à avaliação do seguinte imóvel:

**1 – IMÓVEL, SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO:** Uma gleba de terras rural, própria para culturas, localizada em Quatro Colônias Leste, próxima ao local da disposição final dos resíduos Industrial de Campo Bom, com acesso pelo Loteamento Popular instituído pelo Município de Campo Bom, denominado de Jardim do Sol, de formato retangular, com a superfície de **20.000,00m<sup>2</sup>**, ou seja, 2 hectares. inicia-se a descrição deste perímetro no vértice “A” de coordenadas E 497.809,968m e N 6.717.998,001m, ponto situado no extremo norte da área, e nos limites das propriedades de Iria Laura Weber Krumenauer registrada na matrícula N° 14.742 com a área remanescente da transmitente, cujo ponto dista 55,70 do eixo diretriz da Linha de Transmissão Energética Barracão – Cachoeirinha, que lhe fica a oeste, deste, na configuração oeste segue a medida 137,50m<sup>2</sup>, com o azimute de 187°23’26”, confrontando-se neste trecho com a área remanescente, chega-se no vértice “B”, localizado nas divisas das terras de Diva Reuter com as de propriedade onde está sendo feito a disposição final dos Resíduos Sólidos Industriais, de coordenadas E 497.792,276m e N 6.717.861,605m, deste, na configuração sul segue a medida 145,45m, com o azimute de 92°02’49”, confrontando-se neste trecho com a área, de propriedade do Município de Campo Bom, onde está sendo feito a disposição final dos Resíduos Sólidos, chega-se no vértice “C” de coordenadas E 497.936,916m e N 6.717.846,283m, ponto localizado na interseção das divisas das terras dos adquirentes, matrícula N° 17.037 com as do Município de Campo Bom matrícula N° 13.488, deste, na configuração leste segue a medida 137,50m, com o azimute de 7°23’26”, confrontando-se neste trecho com a área de propriedade de Bripave Extração de Pedras Ltda, matrícula N° 17.037 chega-se no vértice “D”, ponto localizado na interseção das divisas das terras dos adquirentes, matrícula N° 17.037 com as de Iria Laura Weber Krumenauer matrícula N° 14.742 de coordenadas E 497.954,608m e N 6.717.982,678m, daí, segue medindo 145,45m na configuração norte, com azimute de 276°02’49”, confrontando-se neste trecho com terras de Iria Laura Weber Krumenauer, chega-se no ponto inicial deste descrição, fechando assim o perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro a partir da estação ativa da torre de monitoramento contínuo da Rede Manfra da Unisinos em São Leopoldo de coordenadas E 485.318,467m e N 6.704.186,139m e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central N° 51 WGr, tendo como datum o SAD 69.

Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. A área acima descrita é cortada pela linha de Transmissão energética Barracão - Cachoerinha. Matrícula N° 18.745 do Livro N° 2 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom-RS.

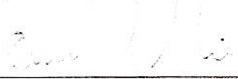
Avaliação na condição física e visual do local, sem medição topográfica.

Valor Avaliado: RS 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais).

- O método utilizado para a avaliação e determinação do valor indicado, é o comparativo com a oferta de imóveis nas proximidades, zoneamento do referido imóvel e considerando a atual situação do mercado imobiliário.

Desde já me coloco a vossa disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Campo Bom, 28 de Setembro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
MELLO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
CRECI-RS 23.226J - CNPJ 07.924.329/0001-98

**AVALIAÇÃO:**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**SOLICITANTE:**

VALORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa estabelecida na Av. Independência, 1095, Centro, cidade de Campo Bom-RS, inscrita no CNPJ 04.779.588/0001-84.

**IMÓVEL:**

Matrícula Nº 18.745 do Livro Nº 2 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom- RS.

Uma gleba de terras rural, própria para culturas, localizada em Quatro Colônias Leste, próxima ao local da disposição final dos resíduos Industrial de Campo Bom, com acesso pelo Loteamento Popular instituído pelo Município de Campo Bom, denominado de Jardim do Sol, de formato retangular, com a superfície de 20.000,00m<sup>2</sup>, ou seja, 2 hectares, inicia-se a descrição deste perímetro no vértice "A" de coordenadas E 497.809,966m e N 6.717.998,001m, ponto situado no extremo norte da área, e nos limites das propriedades de Iria Laura Weber Krumenauer registrada na matrícula Nº 14.742 com a área remanescente da transmitente, cujo ponto dista 55,70 do eixo diretriz da Linha de Transmissão Energética Barracão – Cachoeirinha, que lhe fica a oeste, deste, na configuração oeste segue a medida 137,50m, com o azimute de 187°23'26", confrontando-se neste trecho com a área remanescente, chega-se no vértice "B", localizado nas divisas das terras de Diva Reuter com as de propriedade onde está sendo feito a disposição final dos Resíduos Sólidos Industriais, de coordenadas E 497.792,276m e N 6.717.861,605m, deste, na configuração sui segue a medida 145,45m, com o azimute de 92°02'49", confrontando-se neste trecho com a área, de propriedade do Município de Campo Bom, onde está sendo feito a disposição final dos Resíduos Sólidos, chega-se no vértice "C" de coordenadas E 497.936,916m e N 6.717.846,283m, ponto localizado na interseção das divisas das terras dos adquirentes, matrícula Nº 17.037 com as do Município de Campo Bom matrícula Nº 13.488, deste, na configuração leste segue a medida 137,50m, com o azimute de 7°23'26", confrontando-se neste trecho com a área de propriedade de Bripave Extração de Pedras Ltda, matrícula Nº 17.037 chega-se no vértice "D", ponto localizado na interseção das divisas das terras dos adquirentes, matrícula Nº 17.037 com as de Iria Laura Weber Krumenauer matrícula Nº 14.742 de coordenadas E 497.954,608m e N 6.717.982,678m, daí, segue medindo

145,45m na configuração norte, com azimute de 276°02'49", confrontando-se neste trecho com terras de Iria Laura Weber Krumenauer, chega-se no ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro. Todas as coordenadas aqui



perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. A área acima descrita é cortada pela linha de Transmissão energética Barracão - Cachoerinha.

**VALOR AVALIADO:**

R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)

\*utilizado o método comparativo de avaliação imobiliária.

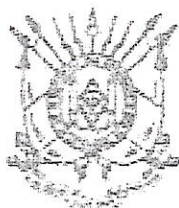
Campo Bom, 06 de Outubro de 2021.

---

PRIVATE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA.

CNPJ: 23.431.090/0001-70

CRECI: 25.537J



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

Folha : 1/4

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

Campo Bom, 17 de março de 2006

FLS. 01

MATRÍCULA 18.745

**MATRÍCULA Nº 18.745**

**IMÓVEL:** Uma gleba de terras rurais, própria para culturas, localizada em Quatro Colônias Leste, próxima ao local da disposição final dos resíduos Industrial de Campo Bom, com acesso pelo Loteamento Popular instituído pelo Município de Campo Bom, denominado Jardim do Sol, de formato retangular, com a superfície de (20.000,00m<sup>2</sup>), ou seja, 2 hectares, Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice "A" de coordenadas E 497.809,968m e N 6.717.998,00m, ponto situado no extremo norte da área, e nos limites das propriedades de Iria Laura Weber Krumenauer registrada na matrícula nº 14.742 com a área remanescente da transmitente, cujo ponto dista 55,70m do eixo diretriz da Linha de Transmissão Energética Barracão - Cachoeirinha, que lhe fica a oeste; deste, na configuração oeste segue a medida 137,50m, com o azimute de 187º23'26", confrontando-se neste trecho com a área remanescente, chega-se no vértice "B", localizado nas divisas das terras de Diva Reuter com as de propriedade onde está sendo feito a disposição final dos Resíduos sólidos Industriais, de coordenadas E 497.792,276m e N 6.717.861,605m; deste, na configuração sul segue a medida 145,45m, com o azimute de 92º02'49", confrontando-se neste trecho com a área, de propriedade do Município de Campo Bom, onde está sendo feito a disposição final dos Resíduos sólidos, chega-se no vértice "C" de coordenadas E 497.936,916m e N.6.717.846,283m, ponto localizado na interseção das divisas das terras dos adquirentes, matrícula nº 17.037 com as do Município de Campo Bom matrícula nº 13.488; deste, na configuração leste segue a medida 137,50m, com o azimute de 7º23'26", confrontando-se neste trecho com a área de propriedade de Bripave Extração de Pedras Ltda., matrícula nº 17.037 chega-se no vértice "D", ponto localizado na interseção das divisas das terras dos adquirentes, matrícula nº 17.037 com as de Iria Laura Weber Krumenauer matrícula nº 14.742 de coordenadas E 497.954,608m e N 6.717.982,678m; daí, segue medindo 145,45m na configuração norte, com azimute de 276º02'49", confrontando-se neste trecho com terras de Iria Laura Weber Krumenauer, chega-se no ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro a partir da estação ativa da torre de monitoramento contínuo da Rede Manfra da Unisinos em São Leopoldo de coordenadas E 485.318,467m e N 6.704.186,139m e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51 WGr, tendo como datum o SAD 69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. A área acima descrita no lado oeste, é cortada parcialmente pela Linha de Transmissão energética Barracão - Cachoeirinha.

INCRA - Cadastrado no INCRA, junto com outro imóvel sob nº 8510430008096; com a área total de 6,1000 ha.; módulo fiscal 7,0 ha.; número de módulos fiscais 0,87 e fração mínima de

CONTINUA NO VERSO



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

Continuação da Página Anterior -----



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

Campo Bom, 17 de março de 2006

FLS.  
01Vº

MATRÍCULA  
18.745

parcelamento 0,0000 ha.

PROPRIETÁRIA: DIVA REUTER, brasileira, separada judicialmente, do lar, inscrita no CPF sob nº 384.238.040-20, residente e domiciliada na Rua Reinaldo Reichert nº 1800, nesta Cidade de Campo Bom-RS.

REGISTRO ANTERIOR: R 1-4.944 do Livro nº 2, em 09 de junho de 1980, neste Ofício. Dou fé. Campo Bom, 17 de março de 2006. Eu, \_\_\_\_\_, a datilografei. Eu, \_\_\_\_\_, subscrevo.

Escrevente: Rosângela Denise Kayser

ROSANGELA DENISE KAYSER  
 SUBSTITUTA DO OFICIAL

Emolumentos: R\$ 8,50.

R 1-18.745, em 17 de março de 2006.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: DIVA REUTER, já qualificada.

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.

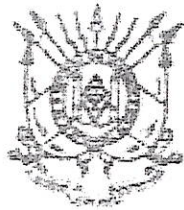
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 29 de setembro de 2005, lavrada pelo Tabelionato desta Cidade, no Livro nº 107-A, folhas 005 verso até 006 verso, sob nº 7.397; Certidão extraída em 29 de novembro de 2005 da Escritura Pública de Retificação, lavrada pelo Tabelionato desta Cidade, no Livro nº 38 de Contratos, folhas 076 até 077, sob nº 9.052, em 27 de outubro de 2005; e, Escritura Pública de Aditamento, lavrada pelo Tabelionato desta Cidade, no Livro nº 38 de Contratos, folha 145, sob nº 9.122, em 17 de fevereiro de 2006.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura. Guia Informativa e de Arrecadação nº 797/2005, do Imposto de Transmissão, valor atribuído pelo município em R\$ 15.000,00, alíquota de 2% sobre avaliação de R\$ 300,00, valor recebido pela Prefeitura Municipal de Campo Bom-RS, em 19 de setembro de 2005. Certidão Negativa do IBAMA nº 4324993 em nome de Diva Reuter datada em 21 de setembro de 2005, arquivada no Tabelionato desta Cidade. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Secretaria da Receita Federal nº

Continua na Próxima Página -----



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

Continuação da Página Anterior -----



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

Campo Bom, 17 de março de 2006

FLS. 02

MATRÍCULA 18.745

5492.49E8.B712.2BA2, em nome de Diva Reuter, datada em 15 de setembro de 2005, arquivada no Tabelionato desta Cidade. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural nº 2.117.559-4, expedida em 16 de fevereiro de 2006, pela Secretaria da Receita Federal, código de controle da certidão: E4B2.0B5F.9483.3068, em nome de Diva Reuter, arquivada no Tabelionato desta Cidade. Dou fé. Campo Bom, 17 de março de 2006. Eu,

Escrevente: Rosângela Denise Kayser  
 a datilografei. Eu, ROSANGELA DENISE KAYSER  
 SUBSTITUTA DO OFICIAL  
 subscrevo.

Protocolo nº 43.793.  
 Recibo nº 243749.

Emolumentos: R\$ 111,80.

**AV.2-18.745.**

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.

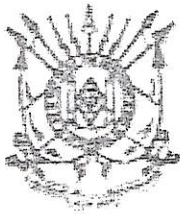
KG. Emolumentos: R\$80,00. Selo: 0083.01.1700002.06334 - R\$1,40. 0083.04.0700005.16490 - R\$3,30.

**AV.3-18.745 - 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 2021, nº 38954426212, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob nº 951.005.778.664-8, com os seguintes dados: Denominação do Imóvel Rural: Bripave. Área Total: 2,0000ha. Classificação Fundiária: Minifundio. Localização do Imóvel Rural: Quatro Colônias Leste. Município Sede do Imóvel Rural: Campo Bom-RS. Módulo Rural: 28,5714ha. Nº Módulos Rurais: 0,07. Módulo Fiscal: 7,0000ha. Nº Módulos Fiscais: 0,2857. 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.  
 Anaiucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.  
 Protocolo nº 96514, Livro 1-W, de 28 de julho de 2021.





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

Folha : 4/4

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  
18.745

KG. Emolumentos: Processamento de retificação (12030): R\$86,60 (0083.04.0700005.32970 = R\$3,30)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.14155 = R\$1,40)

R.4-18.745.

**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 11.723, 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\$500.000,00 (quinhentos mil reais) para o imóvel objeto desta matrícula, e R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) para o imóvel objeto da matrícula nº 17.037 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 irrevogável 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\$500.000,00 (quinhentos mil reais) em 16/06/2021, Guia nº 659/2021, no valor de R\$10.000,00, quitada em 06/07/2021, no valor atual de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).

**CONDIÇÕES:** As constantes da escritura. CCIR nº 38954426212, em nome de Bripave Extração de Pedras Ltda. - EPP, exercício de 2021. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF: 8.986.004-7, com o código ED5A.428B.4C22.7761, em nome de Bripave Negócios Imobiliários Ltda. - EPP, com data de emissão de 15/03/2021. Certidão Negativa de Débito nº 20502062, emitida em 16/09/2021, pelo 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\$2.111,00 (0083.09.0700005.02913 = R\$61,40)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.14155 = R\$1,40)

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Campo Bom-RS, 18 de janeiro de 2022  
Total: R\$ 50,80 - CB  
Certidão Matrícula 18.745 - 4 páginas: R\$ 27,50 (0083.03.0700005.94279 = R\$ 2,70)  
Busca em livros e arquivos: R\$ 11,30 (0083.02.0700005.77967 = R\$ 1,90)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0083.01.2000001.21957 = R\$ 1,40)



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  
097154 53 2022.00001087 73



MUNICÍPIO DE CAMPO BOM  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão de Avaliação do Município de Campo Bom, instituída pela Portaria n° 52.143 de 20 de Agosto de 2020, avaliou a matrícula n° 20.298, Livro n° 02 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom; **localizada na Zona Urbana do Município de Campo Bom, no bairro "I", quadra 23A, lote 02 do loteamento Fauth, de propriedade do Município de Campo Bom CNPJ N° 90.832.619/0001-55; com área superficial de 2.800,00 m<sup>2</sup>, de formato triangular, sem benfeitorias, com frente para Avenida Luiz Alberto Fett.**

O imóvel referenciado acima conforme a Lei do Plano Diretor de Campo Bom, Lei n° 2988/2006 encontra-se inserido no perímetro Urbano dentro da Zona Residencial 04 do Município de Campo Bom; a área de terras em questão é plana e possui superfície seca.

A área que está sendo avaliada trata-se da área verde n° 02 do loteamento Fauth; sendo que sobre a referida gleba não existe mato nativo, havendo somente vegetação rasteira.

Tendo a mesma: água potável, rede elétrica, iluminação pública, esgoto pluvial e pavimentação com bloqueto de concreto em toda sua extensão.

**O imóvel com área superficial de 2.800,00 m<sup>2</sup> (Dois mil e oitocentos metros quadrados) foi avaliado em R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais).**

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

Campo Bom, 08 de Janeiro de 2022.

Delma Porn Aguiar da Silva  
Tec. Estradas e Topografia  
CREA/RS 71722D

Maristela do Ó Catão Agra  
Engenheira Civil  
CREA/RS 71.103

Jairo Garcez dos Santos.  
Engenheiro civil  
CREA 240423

**AVALIAÇÃO:**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**SOLICITANTE:**

VALORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa estabelecida na Av. Independência, 1095, Centro, cidade de Campo Bom-RS, inscrita no CNPJ 04.779.588/0001-84.

**IMÓVEL:**

Matrícula 20.298 do Livro Nº 2 no Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom- RS.


Uma área de terras com forma de um triângulo escalenoidal, sem benfeitorias, situada na zona urbana, no bairro "I" do plano diretor de Campo Bom, composta do lote 02 da quadra 23ª do loteamento Fauth, com área superficial de 2.800,00 m<sup>2</sup> (dois mil e oitocentos metros quadrados), medindo (114,33m) O Leste, com alinhamento curvívneo par da Av Luiz Alberto Fett, ao norte, mede (92,87m), confrontando-se neste trecho com terras de Ethel e Edithe Strassburger, ao oeste, mede (65,83m) pela divisa das terras de Ethel e Edith Strasburger.

**VALOR AVALIADO:**

R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

\*utilizado o método comparativo de avaliação imobiliária.

Campo Bom, 06 de Outubro de 2021.



---

PRIVATE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA.  
CNPJ: 23.431.090/0001-70  
CRECI: 25.537J



## **AValiação**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**Solicitante:** VALORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa estabelecida na Av. Independência, 1095. Centro, cidade de Campo Bom-RS, inscrita no CNPJ 04.779.588/0001-84.

Usando das prerrogativas que nos são conferidas pelo CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DA 3ª REGIÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, procedo à avaliação do seguinte imóvel:

**1 – IMÓVEL, SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO:** Uma área de terras com forma de um triângulo escalenoidal, sem benfeitorias, situada na zona urbana, no bairro “I” do plano diretor de Campo Bom, composta do lote 02 da quadra 23ª do loteamento Fauth, com área superficial de 2.800,00 m<sup>2</sup> (dois mil e oitocentos metros quadrados), medindo (114,33m) O Leste, com alinhamento curvívneo par da Av Luiz Alberto Fett, ao norte, mede (92,87m), confrontando-se neste trecho com terras de Ethel e Edith Strassburger, ao oeste, mede (65,83m) pela divisa das terras de Ethel e Edith Strasburger.

Matrícula 20.298 do Livro Nº 2 no Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom-RS.

1-a ) Avaliação na condição física e visual do local, sem medição topográfica.

1-b) Terreno em formato triangular, também requer instalação de água, esgoto e pluvial.

**Valor Avaliado:** R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

- O método utilizado para a avaliação e determinação do valor indicado, é o comparativo com a oferta de imóveis nas proximidades, zoneamento do referido imóvel e considerando a destinação futura em loteamento de lotes e que para isso requer investimentos em urbanização.

Desde já me coloco a vossa disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Campo Bom, 28 de Setembro de 2021.

MELLO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
CRECI-RS 23.226J - CNPJ 07.924.329/0001-98



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

Folha : 1/1

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

Campo Bom, 02 de janeiro

de 2008

FLS.

0013

MATRÍCULA

20.298

**MATRÍCULA Nº 20.298**

**IMÓVEL: ÁREA VERDE Nº 2** - Uma área de terras, com a forma de um triângulo escaleno, sem benfeitorias, situado na zona urbana, no Bairro "I" do Plano Diretor de Campo Bom, composta do lote 02 da quadra 23-A do Loteamento Fauth, com a área superficial de 2.800,00m<sup>2</sup> (dois mil e oitocentos metros quadrados), medindo (114,33m) ao leste, com alinhamento curvilíneo par da Avenida Luiz Alberto Fett, ao norte, mede (92,87m), confrontando-se neste trecho com terras de Ethel e Edithe Strassburger, ao oeste, mede (65,83m) pela divisa das terras de Ethel e Edithe Strassburger.

**PROPRIETÁRIA: URSERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 94.864.089/0001-88, estabelecida na Rua Marechal Deodoro, nº 101, Sala A, Edifício Galeria Central, Bairro Centro, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 19.277 do Livro nº 2, em 17 de julho de 2006, neste Ofício.

**TÍTULO:** LOTEAMENTO.

**FORMA DO TÍTULO:** Requerimento datado em 22 de outubro de 2007, e demais documentos exigidos pela Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

Campo Bom, 02 de janeiro de 2008.

Flávia Catarina Baptista, Oficiala

Protocolo nº 48064.

NF. Emolumentos: R\$11,60. Selo: 0083.01.0700005.01369 - R\$0,20; 0083.02.0700005.00477 - R\$0,30.

**R 1-20.298.**

**TÍTULO:** LEI DOS LOTEAMENTOS. R 2-19.277 do Livro nº 2, em 02 de janeiro de 2008.

**TRANSMITENTE: URSERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ 94.864.089/0001-88, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 101, Sala A, Edifício Galeria Central, Bairro Centro, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

**ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE CAMPO BOM**, ente de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 90.832.619/0001-55.

**VALOR:** Nihil.

Campo Bom, 02 de janeiro de 2008.

Flávia Catarina Baptista, Oficiala

Protocolo nº 48064.

NF. Emolumentos: R\$35,90. Selo: 0083.01.0700005.01370 - R\$0,20; 0083.03.0700005.00412 - R\$0,40.

CONTINUA NO VERSO

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

Campo Bom-RS, 18 de janeiro de 2022

Total: R\$ 33,50 - CB

Certidão Matrícula 20.298 - 1 página: R\$ 11,00 (0083.02.0700005.77966 = R\$ 1,90)

Busca em livros e arquivos: R\$ 11,30 (0083.02.0700005.77965 = R\$ 1,90)

Descontrole eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0083.01.2000001.21956 = R\$



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
097154 53 2022 00001086 92