PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

PROPRIEDADE DE KILIANO EUGÊNIO WOLFLE

TAÍS FERRAZ TEIXEIRA
CRECI N°16825F CNAI N° 20448

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

SUMÁRIO:

1. INTRODUÇÃO 3
2. OBJETIVO.....3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....3
4. CONTEXTO RURAL 3
5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....4
6. VISTORIA.....4
7. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS TERRAS.....4
8. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO A DIMENSÃO.....4
9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....4
10. PESQUISA.....4
11. AVALIAÇÃO DA ÁREA (TERRENO).....4
12. DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA.....5
13. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL.....5
14. CONCLUSÃO.....5
15.ENCERRAMENTO.....6
16.ANEXOS.....7
16.1 FONTES DE PESQUISAS.....8
16.2 MATRÍCULA ATUALIZADA E OUTROS DOCUMENTOS.9
16.3 FOTOS DE SATÉLITE.....16
16.4 FOTOS DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.....17
16.5 CURRÍCULO DO AVALIADOR.....20

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

1. INTRODUÇÃO:

A solicitação deste Parecer é do Sra. DOROTÉIA WOFLE CPF n° 006.773.760-90 respectivamente, com domicílio na linha Varzinha s/n° zona rural, no município de Barão do Triunfo, RS.

Este parecer atende aos requisitos do Artigo 3°da lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007- COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT- NBR 14.653-3- Avaliação de Imóveis Rurais.

2. OBJETIVO:

O objetivo do parecer é avaliação de mercado para fins de contestação de leilão judicial no **PROCESSO: 5000988-10.2021.8.21.0140**.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliado corresponde a uma área de 10 hectares está inserido dentro de uma área maior, sem acesso por estradas municipais e na vistoria foi constatado que a posse do imóvel não pertence ao proprietário ou seus sucessores da respectiva matrícula.

IMÓVEL:

"Uma área de terras, de campos e matos, situada no município de Barão do Triunfo, lugar denominado "fazenda São José", na costa do afluente do arroio dos cachorros, com área supercial de dez (10) hectares, sem conter benfeitorias, confrontando-se ao Norte, com terras de Antonio Antunes do Prado; ao Sul, com Vicente Kologeski; ao Leste, com terras que foram de Joaquim Boeira de Souza, dividindo-se por uma picada antiga, e ao Oeste, com Arlindo Pinto Carneiro e Felipe Alexandre Gelinski, dividindo-se em toda a extensão por uma vertente d'agua. Registrada sob a **Matrícula n° 17.307** no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Jeronimo-RS. Este imóvel encontra-se em **área Rural."**

PROPRIETÁRIO: Kiliano Eugênio Wolfle

4. CONTEXTO RURAL:

A área localiza-se no Município de Barão do Triunfo, local denominado Fazenda Enio Birke com acesso pela Estrada do Fumo, situando-se ao lado sudoeste do centro do município. A região é caracterizada pela atividade predominantemente rural familiar, com áreas rurais destinadas a pecuária, áreas de reflorestamento, agricultura familiar e áreas destinadas ao lazer.

A área apresenta um relevo de terras médias altas.

A região tem acesso facilitado por estradas secundárias de saibro e por ser próxima a RS-711, tem oferta significativa de mão-de-obra rural.

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Atualmente a atividade desenvolvida na área é de pecuária, silvicultura e mata nativa.

5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

A área está inserida na região de terras nobres, com acesso facilitado e próximo da capital do Estado, o que determina que a propriedade tenha uma liquidez comprometida no mercado rural por estar inserida em uma área maior e sem acesso a estradas municipais ou estaduais.

Segundo informações do Tabelionato, imobiliária e Prefeitura da cidade os imóveis rurais nesta região comercializados são negociações de compra e vendas realizadas principalmente entre os lindeiros, vizinhos próximos as propriedades ofertadas e população da cidade de Porto Alegre que procura área para lazer.

Aliado a este segmento existe uma demanda por sítios de lazer constante por estar próximo a cidades como Porto Alegre, Canoas e Guaíba.

6. VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 12 de janeiro de 2026 na parte da tarde e fundamentou-se na identificação física da área, com o acompanhamento do Sra Dorotea.

7. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS TERRAS:

A área avaliada quanto a classificação de terras enquadra-se como TERRA CULTIVADA e de PRESERVAÇÃO PERMANENTE- APP.

8. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO A DIMENSÃO:

A área classifica-se como propriedade de dimensão PEQUENA. O módulo fiscal do município onde se localiza a área avaliada é de 14 ha.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliação da área utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliado.

10. PESQUISA

A pesquisa foi realizada no dia14 e 15 de janeiro de 2026.

11. AVALIAÇÃO DA ÁREA (terreno):

A área avaliada corresponde a 100.000m² (10 hectares), sem benfeitorias, dentro de uma área maior. Durante a vistoria foi constatado que a área avaliada se encontra dentro da propriedade do Sr. Ênio Birke.



ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

N°	LOCAL	VALOR	ÁREA m²	R$/m²	FONTE
01*	Barão do Triunfo	230.000,00	90.000	2,55	https://www.gonsioroskiimoveis.com/imovel/2066434/area-rural-venda-barao-do-triunfo-rs-outros
02	Barão do Triunfo	430.000,00	141.000	3,04	https://www.gonsioroskiimoveis.com/imovel/3196436/sitio-chacara-venda-barao-do-triunfo-rs-linha-dona-francisca
03	Barão do Triunfo	680.000,00	200.000	3,40	https://www.buskaza.com.br/venda/rs/barao-do-triunfo/todos-rurais
04*	Barão do Triunfo	150.000,00	30.000	5,00	https://www.gonsioroskiimoveis.com/imovel/2066405/sitio-chacara-venda-barao-do-triunfo-rs-cerro-dos-abreus
05	Barão do Triunfo	40.307,67	10.000	4,03	INCRA
06	Barão do Triunfo	37.573,08	10.000	3,75	INCRA
07	Barão do Triunfo	36.112,79	10.000	3,61	INCRA
			Total:	25,38	

12 DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA:

MA=SOMA DO R$/m² das 07 AMOSTRAS=R$/m² 25,38=**R$ 3,62**
0 07

VALOR DA ÁREA =ÁREA DO IMÓVELX MÉDIA ARITMÉTICA

VALOR DA ÁREA= 100.000m² X R$/m² 3,62= **R$ 362.000,00**

13 DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL:

MF=MÉDIA ARITMÉTICA +20%
-20%

MF= R$/m² 3,62 +20%= R$ 4,34

- 20%= R$ 2,89

Considerando-se as amostras dentro deste intervalo eliminamos a amostra n° 01 e 04. A média final será calculada com base nas amostras restantes:

MF=SOMA DO R$/m² das 05 AMOSTRAS = R$/m² 17,83= **R$/m² 3,56**
05 05

VALOR DA ÁREA = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA ARITMÉTICA

VALOR DA ÁREA=100.000 m² X R$/m² 3,56= **R$ 356.600,00**

14. CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para a área avaliada, considerando-se a área no estado em que se encontram e na data da vistoria, é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R$ 360.000,00

Limite Superior: R$ 396.000,00

Limite inferior: R$ 324.000,00

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

15. ENCERRAMENTO:

O corpo do perecer é composto de seis páginas e mais anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Sertão Santana, 19 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Tais Ferraz Teixeira
Data 22/01/2026 10:59:25.527 (UTC-0300)

TAÍS FERRAZ TEIXEIRA
CRECI N° 16825f/ CNAI N° 20448

Selo certificador

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

ANEXOS:

1. **FONTES DE PESQUISAS**
2. **MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL**
3. **MAPA DE SATÉLITE**
4. **FOTOS DO IMÓVEL**
5. **CURRÍCULO DO AVALIADOR**



ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

16. ANEXOS:

16.1-FONTES DE PESQUISA:

- **PORTAL DE ANUNCIOS BUSKASA**
  Site: www.buskaza.com.br Acessado em: 15 de janeiro de 2026.

- **GONSIOROSKI IMÓVEIS**
  Creci-RS 64.632
  Site: www.gonsioroskiimoveis.com Acessado em: 14 de janeiro de 2026.
  Endereço**:** Rua Dautro Filho ou, R. Silveira, 290 - Centro, Mariana Pimentel - RS, 92900-000
  Telefone: (51) 99505-0404
- **INCRA**
  Disponível no endereço eletrônico:
  https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/relatorio-de-analise-de-mercados-de-terras/RAMT_SRRS_2022.pdf acessado em 14 de janeiro de 2026.

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

16.2- MATRÍCULA DO IMÓVEL E OUTROS DOCUMENTOS:

Valide aqui este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE SÃO JERÔNIMO
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO JERÔNIMO
Daniel Keunecke Brochado - Registrador

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

CNM: 098582.2.0017307-86

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

SÃO JERÔNIMO, 31 de JULHO de 1996 | Fls 01 | MATRÍCULA -17.307-

UMA AREA DE TERRAS, de campos e matos, situada no município de Barão do Triunfo, lugar denominado "Fazenda São José", na Costa do afluente do Arroio dos Cachorros, com a área superficial de dez(10) hectares, sem conter benfeitorias, confrontando-se ao norte, com terras de Antonio Antunes do Prado; ao Sul, com Vicente Kologeski; ao Leste, com terras que foram de Joaquim Boeira de Souza, dividindo-se por uma picada antiga, e, ao Oeste, com Arlindo Pinto Carneiro e Felipe Alexandre Gelinski, dividindo-se em toda a extensão por uma vertente d'água.
PROPRIETÁRIO: KILIANO EUGENIO WOLFLE, brasileiro, casado, comerciante residente n/município.
Procedência anterior: Livro "3-U" nº19350, havido por compra feita a Albino Pinto Carneiro, por Escritura Publica de C/Venda de 26-12.969. Dou fé.

Oficiala: JOSÉE A. LIMA
Escrevente Autorizada

R-01/Matr.17.307-Prenotado: 61.284, em 22 de julho de 2014
ARRESTO: CERTIFICO O imóvel constante da matrícula foi arrestado nos autos da ação de nº 140/1.14.0000370-0, em que é Autor **QUATROAS AÉRO AGRÍCOLA ARIEL ALFEU LTDA**, inscrita no C.N.P.J. sob n° 87.143.137/0001-83, com sede social no BR-116, Km 609, na cidade de Arroio Grande-RS e Réu Espólio de Armin Sebastião Wolfle, inscrito no CPF sob nº 259.571.630-15, filho de Kiliano Eugenio Wolfle e Irma Wolfle, conforme auto de Registro de Arresto assinado pela Exma Sra. Dra. Ana Paula Braga Alencastro, Juíza de Direito em Substituição da Vara Judicial da Comarca de Barra do Ribeiro/RS, datado de 03 de junho de 2014. Dou fé. Registrado em 25 de julho de 2014.
Emolumentos: R$ 51,20. Selo Digital: 0600.04.0900004.03761 - R$ 0,70Digitalização de documentação: R$ 1,10. Selo Digital: 0600.01.1400001.09365 - R$ 0,30Processamento eletrônico de dados: R$ 3,40. Selo Digital: 0600.01.1400001.09366 - R$ 0,30.
Registradora Designada .
ANGELA LORENZO SCHMIDT
Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

O referido é verdade e dou fé.
São Jerônimo-RS, 19 de janeiro de 2026, às 09:42:33.
Total: R$83,07
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 17.307: R$47,60 (0600.04.2500005.02818 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0600.03.2500006.04225 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0600.01.2500008.02382 = R$2,20)

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
098582 53 2026 00000304 18

Daniel Keunecke Brochado - Registrador

Rua João Daisson, nº 123, Centro - São Jerônimo - RS, CEP: 96.700-000 - Fone: (51) 3651-1340
E-mail: risaojeronimo@gmail.com - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5KPU7-25NFD-S6AW9-9DDFR
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

EDITAL DE LEILÃO:

PODER JUDICIÁRIO

VARA JUDICIAL DA COMARCA DE BARRA DO RIBEIRO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, se faz saber a todos, que será levado a leilão o bem penhorado nos autos em que é exequente **QUATROAS - AERO AGRICOLA ARIEL ATHAYDE LTDA.** e executado **ARMIN SEBASTIAO WOLFLE – ESPÓLI**, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: 02/12/2025, com encerramento às 11:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, sendo aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação. Não sendo verificado lances, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 09/12/2025, com encerramento às 11:00 horas**, ainda pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade**. **OBSERVAÇÃO:** Tanto no primeiro, quanto no segundo leilão, os lotes serão encerrados, um a um, **de modo sequencial/escalonado, a cada 2 minutos**. Assim, por exemplo, sendo o encerramento do lote 01 às 11h00min, o encerramento do lote 02 ocorrerá, em seguida, às 11h02min, e assim sucessivamente, até o último lote. Sem prejuízo do encerramento dos lotes, em sequência numérica, não havendo licitantes, poderá a leiloeira, a seu critério, "passar" lotes para serem encerrados depois, ao final. Nos termos da Resolução CNJ 236/2016, art. 21, "sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances". Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance, até o horário previsto para o encerramento do leilão, serão apregoados, novamente, em **"REPASSE"**, por um período adicional de uma hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes. Durante a hora adicional em questão, de "repasse", observar-se-ão, para realização de lances, etc., as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.

Caso não haja expediente nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local e horário.

LOCAL: O leilão será realizado através do site **www.jrleiloes.com.br.**

PROCESSO: 5000988-10.2021.8.21.0140 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

BEM: 01) Os Direitos Hereditários que o Executado possui sobre UMA PARTE DE TERRAS de capoeiras e banhados, situada a margem direita do denominado "Arroio Varzinha", no município de (distrito) de Barão do Triunfo, zona rural, com a área superficial de 14 hectares e 9.388m², bem como uma casa de moradia, construção antiga em alvenaria, com as seguintes confrontações: ao Norte e Leste, com herdeiros de Francisco Teixeira da Silva; ao Sul, com terras de Maria Gonçaves Barbieri e com Kiliano Eugênio Wolfle, e ao oeste, com o afluente do denominado Arroio dos Cachorros, ou sejam o arroio "Varzinha".

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Imóvel matriculado sob o nº 17.305, no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo/RS, avaliado em R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em 06 de outubro de 2025;

02) Os Direitos Hereditários que o Executado possui sobre UMA ÁREA DE CAMPO, com 103 hectares e 7.052m², situada no lugar denominado "Varzinha", distrito de Barão do Triunfo, neste Estado destacado um todo maior de 148ha e 6.858m², sem conter benfeitorias, cujo todo maior apresenta as seguintes confrontações gerais: ao Norte, com João Govoni e herdeiros de Antero Francisco da Silva, ao Sul, com a herança de Maria Bonilha e campo conhecido com o nome de "Rondinha"; ao leste, com herdeiros de Manoel Francisco Tavares e Lucas Silva e Lima, e ao, oeste, com João Govoni e aos campos denominados "Rondinha". Imóvel matriculado sob o nº 17.306, no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo/RS, avaliado em R$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), em 06 de outubro de 2025;

03) Os Direitos Hereditários que o Executado possui sobre UMA ÁREA DE TERRAS, de campos e matos, situada no município de Barão do Triunfo, lugar denominado "Fazenda São José", na Costa do afluente do Arroio dos Cachorros, com a área superficial de dez (10) hectares, sem conter benfeitorias, confrontando-se ao norte, com terras de Antônio Antunes do Prado; ao Sul, com Vicente Kologeski; ao Leste, com terras que foram de Joaquim Boeira de Souza, dividindo-se por uma picada antiga, e, ao Oeste, com Arlindo Pinto Carreiro e Felipe Alexandre Celinski, dividindo-se em toda a extensão por uma vertente d'água. Imóvel matriculado sob o nº 17.307, no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo/RS, avaliado em R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em 06 de outubro de 2025.

AVALIAÇÃO TOTAL: R$ 3.950.000,00 (três milhões e novecentos e cinquenta mil reais).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: 01, 02 e 03) Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: Não informado.

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 2.106.489,86 (dois milhões, cento e seis mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e oitenta e seis centavos), em 13 de outubro de 2025.

ÔNUS: 01, 02 e 03) Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

OBS.: 01) Ciente que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sob o respectivo preço, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, observada a ordem de preferência, conforme no artigo 130 do C.T.N e nos artigos 1.499 do C.C., artigos 903, § 5º, I e artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015 e artigo 141-II da lei 11.101/05.

OBS.: 02) Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente o(a) coproprietário(a)/meeiro(a), nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC. **Obs.: Sobre a parte do(a) coproprietário(a)/meeiro(a) não incide desconto e não se aplica parcelamento.**

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

"BENS 01, 02 e 03: Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente aos coproprietários correspondente a 87,50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC."

Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.jrleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia conforme segue: Os arrematantes ficam cientes desde já que deverão garantir seu lace com o pagamento do respectivo valor acrescido da comissão da Leiloeira no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio. Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato de sua emissão pelo participante, assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, a Leiloeira e o Judiciário, não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote (batida do martelo).

Ficam através deste edital, intimadas as partes (CPC/2015 Artigo 887 e Art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), os cônjuges, os arrematantes e terceiros interessados.

Cientes, também, que no ato da adjudicação, ou remição ou acordo entre as partes, serão cobrados os serviços da Leiloeira na proporção de 2% sobre o valor da avaliação.

A comissão de Leilão, cujo resultado for positivo, sempre será devida a Leiloeira Oficial, na proporção de 5% (cinco por cento), sobre o valor arrematado, pelo ATO PRATICADO (Decreto Federal nº. 21.981/1932), assumindo, conforme o caso, o arrematante, o adjudicante ou o remitente, o ônus destas despesas.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lanço, desde que não considerado vil, conforme art. 895 do CPC. O arrematante deverá efetuar o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, no prazo de 01 dia após o recebimento da guia, e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) vezes, sendo as prestações mensais e sucessivas. Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, garantida a integralização do lance por hipoteca

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

judicial sobre o próprio bem. No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **OBS.:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Caso os Exequentes, Executados, cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, das datas do Leilão, quando da expedição das notificações respectivas, valerá o presente Edital de INTIMAÇÃO DE LEILÃO.

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do CPB – Impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

Fica autorizada a Leiloeira a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio. Em caso de resistência/impedimento, deverá o(a) Leiloeiro(a)comunicar a situação nos autos.

A Leiloeira Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a fazer a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do CPC).

LEILOEIRA OFICIAL: Joyce Ribeiro, JUCISRS sob n.º 222/2008, telefone: 0800-707-9272 e/ou (51) 3126-8866 e/ou (51) 98231-8713, e-mail: contato@jrleiloes.com.br e site: www.jrleiloes.com.br.

Barra do Ribeiro/RS, 23 de outubro de 2025.

_____

JUIZ(A) DE DIREITO

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

AVALIAÇÃOJUDICIAL:

Processo 5000988-10.2021.8.21.0140/RS, Evento 84, CERTGM1, Página 1

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de São Jerônimo

Av. Rio Branco, 1099 - Bairro: Bela Vista - CEP: 96700000 - Fone: (51) 3651-1935

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5000988-10.2021.8.21.0140/RS

Tipo de Ação: Espécies de títulos de crédito
EXEQUENTE: QUATROAS- AERO AGRICOLA ARIEL ATHAYDE LTDA.

EXECUTADO: ARMIN SEBASTIAO WOLFLE (ESPÓLIO)

Local: São Jerônimo **Data:** 06/10/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

Aos seis dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, eu, Diogo Costa de Miranda, Oficial de Justiça desta comarca, em cumprimento a presente mandado, procedi à AVALIAÇÃO do bens a seguir descritos, como segue:

- Uma área de campo, com 103 hectares e 7052m² com a localização, dimensões e confrontações descritas na certidão de Matrícula nº 17306, do Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo, Livro nº 2 – Registro Geral. Avaliado em R$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais).

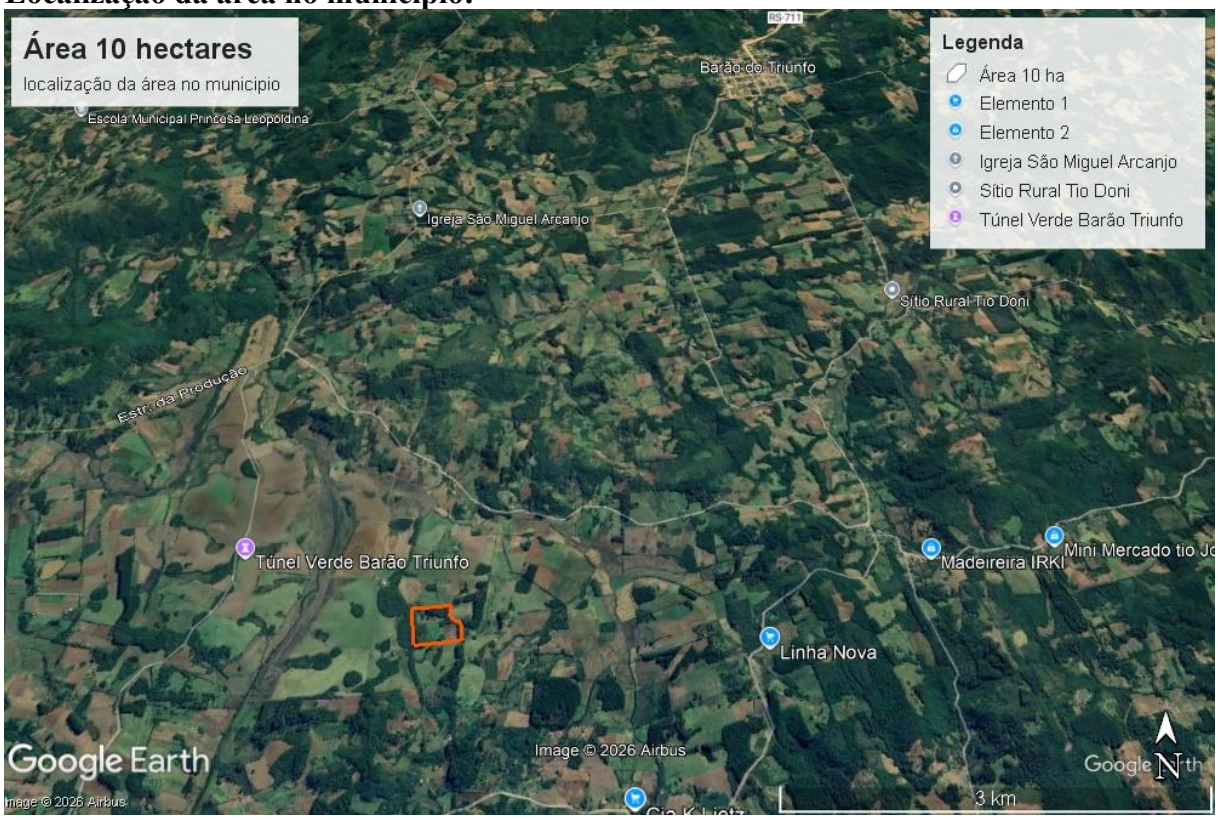
- Uma área de terras de campos e mato, com 10 hectares com a localização, dimensões e confrontações descritas na certidão de Matrícula nº 17307, do Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo, Livro nº 2 – Registro Geral. Avaliado em R$ 350.000,00 (trezento e cinquenta mil reais). Nada mais.

Documento assinado eletronicamente por **DIOGO COSTA DE MIRANDA**.

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

16.3- MAPA DE SATÉLITE:

Localização da área no município:



FONTE: GOOGLE EARTH

Foto satélite:



FONTE: GOOGLE EARTH

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

16.4-FOTOS DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS:





ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.





ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.





ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

16.5- CURRÍCULO DO AVALIADOR:

Taís Ferraz Teixeira

Brasileira, divorciada, 52 anos
Endereço: Rua Walter Kess n° 46, sala 01
Centro- Sertão Santana- RS
Telefone: (51) 996171774 (residencial)/ (51) 996936197 (whats)

E-mail:taisstropper@gmail.com

OBJETIVO

Perita Avaliadora Imobiliária judicial e extrajudicial

FORMAÇÃO

- Curso Redação Empresarial 3.0: Influência e Resultado, conclusão em junho de 2020
- Pós-Graduação em Gestão e Perícia Imobiliária-UNIERGS, conclusão em dezembro de 2017
- Curso de Avaliação de imóveis- UNIMÓVEIS, conclusão em 2016
- Graduação em Processo Gerenciais – UNIASSELVI, conclusão em 2014
- Curso de informática- FUNCEFET, conclusão em outubro de 2001
- Treinamento profissional em O Notário e a atividade imobiliária- CRECI-RS, conclusão em novembro de 1998.
- Treinamento profissional em Direito Imobiliário e contratos Imobiliários- CRECI-RS, conclusão em setembro de 1998.
- Técnica em Transações imobiliárias- TTI –COLÉGIO PINHEIROS, conclusão em 1998

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

Taís Imóveis
Transformando Seu Sonho em Realidade!

Cargo: **consultora imobiliária, corretora de imóveis e proprietária, Perita Avaliadora Judicial e Extrajudicial**

Nome da empresa Taís & Stropper Imóveis
Período fevereiro de 2016 – dezembro de 2024

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Duração do emprego 8 anos e 10 meses
Localidade: Rua 24 de março, 2309 Centro Sertão Santana, RS

Consultoria e assessoria imobiliária com profissionalismo. Perícias, avaliações imobiliárias judiciais e extrajudiciais pelas normas do CRECI e das normas ABNT.

Ferraz & Tergolina
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Cargo: **sócia gerente, consultora imobiliária, corretora de imóveis, Perita Avaliadora Judicial e Extrajudicial**

Nome da empresa FERRAZ & TERGOLINA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS
Período abril de 2017 – 2020
Duração do emprego 3 anos
Localidade: Porto Alegre, RS

iper

Cargo: **consultora imobiliária e corretora de imóveis**

Nome da empresa: Iper Imóveis
Período março de 2017 – JUN/2017
Duração do emprego 3 meses
Localidade: Porto Alegre, RS

Consultoria e assessoria em investimentos imobiliários (lançamentos e Imóveis Novos)

A imobiliária que mais cresce.
DUCATI

ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

CARGO: Corretora de Imóveis

Nome da empresa: Imobiliária Ducati
Período fevereiro de 2015 – fevereiro de 2016
Duração do emprego 1 ano 1 mês
Localidade: Porto Alegre e Região, Brasil

Consultoria e assessoria em investimentos em lançamentos e Imóveis Novos

- QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

- Pacote office, FAT, concluído em 2008
- Participou do 1° e 2° Encontro Estadual de Corretoras de Imóveis em Porto Alegre, RS.
- **Capacitada para atuar: em avaliações e Perícias Judiciais em ações como Desapropriações, Indenizatórias, Demarcatórias, Perdas e Danos, Renovatória de locação, Usucapião e outras.**

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Disponibilidade para viagens

  Atualizado em janeiro/2026



ZapSign 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 22 Janeiro 2026, 10:59:31

Status: Assinado
Documento: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL- Área 10 Ha Atualizado.Pdf
Número: 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c
Data da criação: 22 Janeiro 2026, 10:53:23
Hash do documento original (SHA256): 4d8e35d6f5600e4b1964c96967270bf4ea0c39b9899c4e6aa522d9d75796af45

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

TAIS FERRAZ TEIXEIRA
Data e hora da assinatura: 22/01/2026 10:59:25
Token: c8cbc4c5-b85a-4965-b1c3-14443c3141e9

Assinatura



Tais Ferraz Teixeira

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5551996936197
E-mail: taisstropper@gmail.com

Localização aproximada: -7.233300, -62.900000
IP: 149.102.234.88
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/143.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 03b32cc8-5e26-423e-8421-17247c29026c, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br