PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 3

Tipo documento:
LAUDO

Evento:
COMUNICAÇÕES - REFER. AO EVENTO: 563

Data:
22/04/2026 11:22:45

Usuário:
PERRS000147 - NAIO DE FREITAS RAUPP

Processo:
5023608-83.2024.8.21.0019

Sequência Evento:
574

Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

À Medeiros Administradora Judicial

Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900/701, Torre Comercial Iguatemi Business, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre/RS, CEP: 91330-001

NAIO DE FREITAS RAUPP, Leiloeiro Oficial, matrícula 147/98– JUCISRS, com endereço profissional na Rua Otávio Schemes, 3745, Gravataí-RS, telefones: (51) 3423-3333, 99135-7856, em atendimento à solicitação da Administração Judicial, vem apresentar laudo de avaliação do imóvel de matrícula n.º **39.275**, s devidamente inscrito no Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS, conforme segue:

Laudo de Avaliação

MASSA FALIDA DE UNICK SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS LTDA
Processo: 5023608-83.2024.8.21.0019

PRELIMINARMENTE:

O presente laudo de avaliação destina-se a estimar o valor atual do imóvel situado em Caxias do Sul/RS, utilizando-se de consulta a imóveis ofertados na região, sendo aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Esclarece-se que o Método Comparativo de Dados de Mercado ou simplesmente Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, identificando-se o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

DA ÁREA RURAL (matrícula 39.275)

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel rural, devidamente descrito na matrícula nº 39.275 do Registro de Imóveis competente, localiza-se próximo às margens da Rodovia RS-453, Km 164, na Rota do Sol, Bairro Vila Seca, município de Caxias do Sul/RS.

O imóvel integra uma área maior, sendo que as coordenadas geográficas que indicam o acesso à porteira de entrada da propriedade foram confirmadas pelo proprietário registral.

Cordenadas geográficas para acesso à área rural arrecadada:

29°04'20.7"S 50°59'44.1"W

Link:
https://www.google.com/maps/place/29%C2%B004'20.7%22S+50%C2%B059'44.1%22W/@-29.0730767,-51.0008727,1107m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-29.0724167!4d-50.9955833?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQxMi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

DA INSPEÇÃO DO IMÓVEL RURAL:

Em 20/01/2026, diligenciou-se ao imóvel para a devida inspeção, a qual foi possível de forma parcial, realizada a partir das cercas, haja vista que parte da área arrecadada encontra-se ocupada por terceiro, tendo este vedado, por ora, o acesso.

No local, o Leiloeiro foi recepcionado por um senhor que informou ser pai da Sra. Erlita Mendes Gonçalves, arrendatária de parte do imóvel avaliado, a qual a utiliza como hospedaria de equinos, entre outros serviços. Informou, ainda, que dois (02) galpões foram construídos por sua filha, compostos por baias para cavalos.

Ademais, em contato com o sócio-administrador da falida, Sr. Leidemar Bernardo Lopes, este informou que, mediante prévio agendamento, poderá franquear o acesso ao imóvel e acompanhar a inspeção. Ainda, em contribuição aos trabalhos, apresentou croqui da área arrecadada (matrícula n.º 39.275), elaborado com base na plataforma *Google Earth*, de forma meramente ilustrativa.

Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A MATRÍCULA:

(01) Uma gleba de terras, de campos e matos e cultura, de forma irregular, situada em vila Seca, neste município, sem benfeitorias com a área de 27,625ha, ou seja 276.250,00m2 a qual possui as seguintes confrontações: ao Norte, por uma linha reta, com terras de Darcy Stret e com terras de Paulo Brambatti, ao Sul, por duas linhas sendo uma interna com terras que por esta divisão ficarão pertencendo a Jaime Scopel e sua mulher e, outra extensão terras de Nastor Travis ao Leste, com terras de Valdoni Pasquali. Cadastro do INCRA sob o nº 854.042.033 065 4, 854.042.033.073, área total de 44,00 e 11,00 mód. fiscal 12, nº de mód. Fiscais 3,30 e 807, e fração mínima de parcelamento de 2,0. Tudo conforme a matrícula nº 39.275, Fls. nº 01, do Livro nº 02, do Registro de Imóveis da 2ª Zona da comarca de Caxias do Sul/RS.

CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO:

O imóvel situa-se próximo às margens da Rodovia RS-453, Km 164, na Rota do Sol, Bairro Vila Seca, no município de Caxias do Sul/RS, em região predominantemente composta por imóveis rurais, distante do comércio local, caracterizada por baixa densidade de ocupação, uso voltado à atividade agropecuária, áreas de campo e mata nativa.

A infraestrutura disponível é limitada, com acesso principal pela rodovia estadual, sendo os **serviços públicos essenciais, tais como saúde, educação e segurança, concentrados em áreas urbanas mais afastadas**.

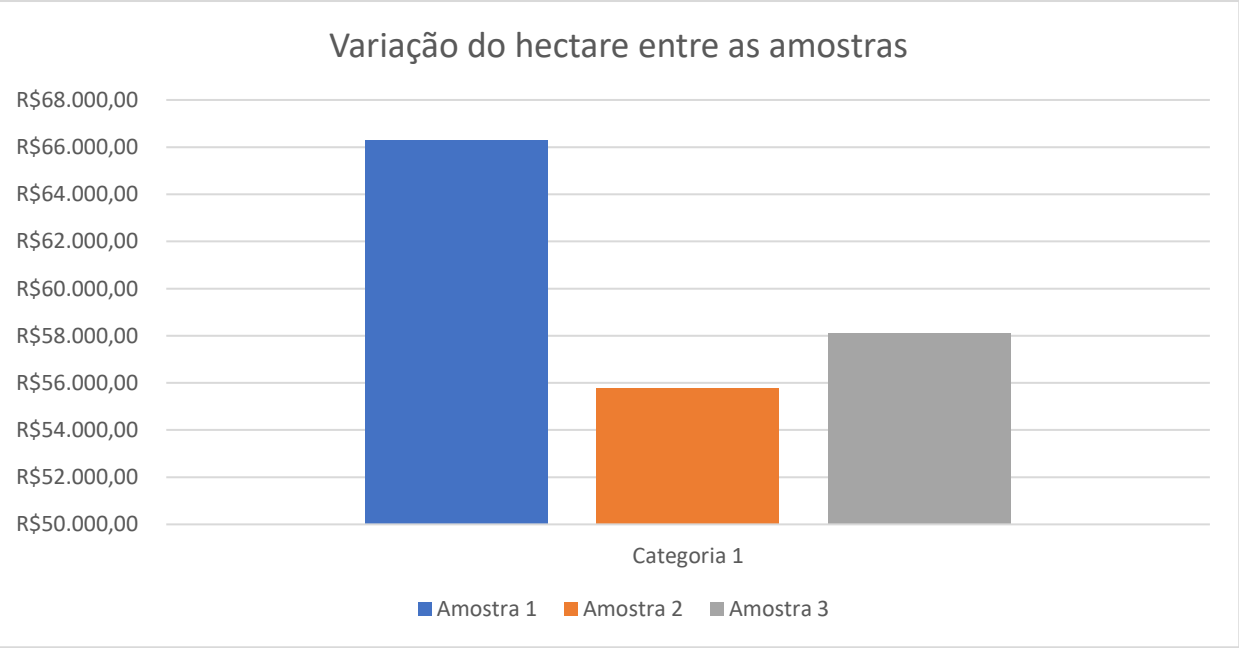
Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO (ÁREA RURAL):

Para se apurar o valor de mercado da área rural, realizou-se pesquisas no mercado, utilizando-se como parâmetro imóveis semelhantes à venda, na mesma região, conforme o quadro demonstrativo abaixo:

Amostras	Dimensão (m²)	Preço de mercado	Preço do m²	Preço do hectare
1	271.502,00	R$ 1.800.000,00	R$ 6,63	R$ 66.297,85
2	285.000,00	R$ 1.590.000,00	R$ 5,58	R$ 55.789,47
3	330.000,00	R$ 1.917.360,00	R$ 5,81	R$ 58.101,82
Média apurada do m²:			R$ 6,01	
Média apurada do hectare:			R$ 60.063,04	

Média aritmética do m² e do hectare, apurada entre as amostras coletadas



Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

Com base nas amostras coletadas e considerando-se a média aritmética de R$ 60.063,04 (sessenta mil sessenta e três reais e quatro centavos) para o hectare, estima-se para a área de terras arrecadada o valor de R$ 1.659.241,48 (um milhão seiscentos e cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta um reais e quarenta e oito centavos).

Para fins de uniformização e objetividade da avaliação, procedeu-se ao arredondamento do valor, passando a avaliação a importar em **R$ 1.700.000,00** (um milhão e setecentos mil reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

É oportuno ressaltar que este profissional, ao atribuir a presente avaliação, não considerou eventuais débitos incidentes sobre os imóveis, assim, recomenda-se que a futura alienação observe a base legal prevista nos artigos 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e 141, II, da Lei 11.101/05, que estabelecem que, nas arrematações judiciais (modalidade de aquisição originária), o adquirente recebe o bem livre de ônus, sub-rogando-se eventuais tributos vencidos no produto da venda.

Ainda, de acordo com o despacho proferido no EVENTO 409, no capítulo referente à indicação do leiloeiro, foi estabelecido pelo magistrado que a avaliação dos bens arrecadados é providência de responsabilidade exclusiva do Administrador Judicial (Lei nº 11.101/2005, art. 22, III, "g") e que, embora possa valer-se do leiloeiro como auxiliar para a avaliação, nos termos do art. 22, III, "h", da referida lei, deverá manifestar expressamente sua anuência com os valores apurados, firmando-os como sendo de sua responsabilidade.

Desse modo, registra-se que a Administração Judicial teve acesso prévio ao laudo, antes de seu protocolo, ocasião em que foram realizadas as retificações que se fizeram necessárias. Assim, estando de pleno acordo com os valores atribuídos, a Administração Judicial firma, em conjunto, o presente laudo avaliatório

AVALIAÇÃO FINAL:

Por todos os itens anteriormente expostos e considerando-se os valores apurados, atribui-se ao imóvel rural a importância de **R$ 1.700.000,00** (um milhão e setecentos mil reais). Nada mais havendo a avaliar, encerra-se o presente laudo em sete (sete) páginas e anexos, que seguem ao final.

Gravataí/RS, 15 de abril de 2026.

NAIO DE FREITAS RAUPP:43885640015

Assinado de forma digital por NAIO DE FREITAS RAUPP:43885640015
Dados: 2026.04.15 09:07:49 -03'00'

Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial

Medeiros Administração Judicial
Dr. Laurence Bica Medeiros
OAB/RS 56.691 | OAB/PR 122.513
OAB/SC 53.256 | OAB/SP 396.619

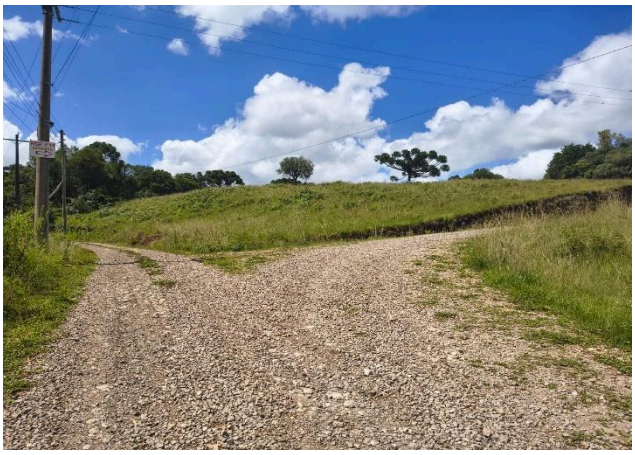
Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIADO

- **ÁREA DE TERRAS RURAL**

Vista da área a partir da Rodovia RS-453 – Rota do Sol – Vila Seca, Caxias do Sul -RS.

Porteira de acesso à área rural, a qual se encontra inserida em um todo maior, composto por outras propriedades.



Vista da entrada a partir da primeira porteira. Para acesso à área, segue-se pela estrada à esquerda por aproximadamente 230 metros.

Porteira que dá acesso à propriedade rural objeto de arrecadação

Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

Benfeitorias edificadas pela falida, consistentes em casa simples do tipo mista, com parte em alvenaria e parte em madeira, de baixo valor comercial.

Benfeitorias edificadas pela arrendatária, consistentes em um quiosque e um galpão fechado, com baias destinadas a equinos.

Vista parcial da área de campo rural.

Vista parcial da área de campo rural.

Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial
JUCISRS – 147/98

AMOSTRAS COLHIDAS NO MERCADO

- **ÁREA DE TERRAS RURAL**

AMOSTRA 01 - Área Rural com 271.502m² – c/ benfeitorias

À venda por R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).
Chácara / sítio com 3 quartos à venda na Fazenda Rio Dois Irmãos, 1, Vila Seca, Caxias do Sul

Descrição

Última atualização: 29/12/2025 às 13:10h | Ref: CO2518

Esta área de terra é um pedaço de paraíso rural que oferece uma diversidade de elementos naturais e rurais. Um rio corta a propriedade, proporcionando um cenário pitoresco e um ambiente perfeito para atividades ao ar livre. No coração da propriedade, encontra-se um açude sereno, cujas águas refletem o céu e proporcionam um ambiente tranquilo para momentos de relaxamento.

A casa, com 150m², possui três dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro.

DIFERENCIAIS: Fogão Campeiro; Móveis Planejados; Lareira; Piso Porcelanato.
Além disso, a propriedade está estrategicamente localizada a apenas 30 minutos de Caxias do Sul e próxima à Rota do Sol, facilitando o acesso a diversas comodidades e atrações da região. Este é o lugar ideal para quem busca um refúgio tranquilo, cercado pela beleza natural e com todas as comodidades modernas
Fonte: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-vila-seca-271502m2-R$1800000/id-17132937/

Preço hectare: R$ 66.297,85

<u>AMOSTRA 02</u> - Área Rural com 285.000,00 m2 – c/ benfeitorias

À venda por R$ 1.590.000,00 (um milhão quinhentos e noventa mil reais).
Chácara / sítio à venda na Vila Seca, Caxias do Sul

Descrição

Chácara / sítio à venda na Vila Seca, Caxias do Sul - RS

Descrição

Última atualização: 23/12/2025 às 10:37h | Ref: 3270

Possui 28,5 hectares, casa em alvenaria, todo cercado, mata nativa, campo nativo, açude, vertente de água, localizado no Apanhador, apenas 800 metros da Rota do Sol, a 26 km de Ana Rech, Caxias do Sul, RS.

Fonte: **https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-rs-caxias-do-sul-vila-seca-RS1590000/id-33177309**

<u>Preço hectare: R$ 55.789,47</u>

AMOSTRA 03 - **Chácara em Vila Seca (Caxias do Sul) –** 330.000,0

À venda por R$ 1.917.360,00 (um milhão novecentos e dezessete mil, trezentos e sessenta reais).

Chácara / sítio com 3 quartos à venda na Fazenda Rio Dois Irmãos, 1, Vila Seca, Caxias do Sul

Descrição

Código do anúncio: 364469L Chácara a venda em Vila Seca (Caxias do Sul) - Setor Centro Oeste - Vila Seca/RS

Campo à venda em Vila Seca, Caxias do Sul- ,RS Fazenda São Marcos Área de terras com 33 hectares, com fácil acesso, 20 km do centro de Caxias do Sul, 4 km de Vila Seca, 500 metros de testada para o asfalto, rede elétrica, água, grande parte com mata nativa. Área ideal para loteamento de chácaras. Obs.: A linha amarela , identifica a área de 33 hectares, as vermelhas, são as cercas dos vizinhos. Tipo do imóvel: Chácara Metragem útil: 33000m²

Fonte:https://rs.olx.com.br/regioes-de-caxias-do-sul-e-passo-fundo/terrenos/chacara-em-vila-seca-caxias-do-sul-setor-centro-oeste-vila-seca-rs-1470454548?lis=listing_no_category

Anúncio do corretor de imóveis Lucimar Ciotta Bampi CRECI: 61050

Preço hectare: R$ 58.101,82