

PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)

Processo: 5000493-77.2021.8.21.0103/RS

Solicitante: Juízo da vara da COMARCA de Herval/RS.

Finalidade do documento: Atribuir valor de mercado a matrícula 780.

1.Descrição do imóvel: Matrícula 780, trata-se de uma área de campo situado no perímetro rural da cidade de Herval/RS, e está denominada de “**Cerro Partido**”, na sua matrícula que segue e também com a averbação condizente com o que está no processo.

Assim segue:

CNM: 098350.2.0000780-22



Ofício de Registros Públicos

COMARCA DE HERVAL

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

fls. 1 matrícula 780

Herval 27 de junho de 1978.-

matrícula 780

Imóvel: Uma fração de campo, situada no lugar denominado "Cerro Partido", primeiro sub distrito deste município, com a área superficial de SETENTA E DOIS HECTARES, QUARENTA E TRÊS ARES e SETENTA CENTIARES (72ha.43a.70ca), sem benfeitorias, -- confrontando anteriormente ao Sul, com campos de Cyro Veieira da Silva; ao Norte, com campos de Estelito Pereira da Costa e Florisbello Pereira da Costa; ao Leste, com campos de Manoela-Costa Freitas e ao Oeste, com campos de José Maria de Freitas e Alvaro da Costa Freitas e atualmente ao Leste, com campos dos sucessores de Justimiano da Costa Freitas e Ney Silveira-Freitas; ao Oeste e Norte, com campos de João Silveira Freitas e, ao Sul, com campos dos sucessores de Cyro Vieira da Silva. Cadastrada no INCRA sob nº 862 029 015 120. Área total 743,60. Módulo 32,7. Nº de Módulos: 22,65. F.M.Parcelamento:-- 15,0.

Sibi

AV.16/780 - Em 10 de maio de 2024.

Título prenotado sob n. 46195, em 23 de abril de 2024.

PENHORA: Conforme Termo de Penhora lavrado em 06 de dezembro de 2023, por ordem do MM. Juiz de Direito da Vara Judicial desta Comarca de Herval/RS, Dr. Gabriel Hernandez Mello, nos autos do Processo n. 5000493-77.2021.8.21.0103/RS, Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL, CNPJ(MF) n. 92.702.067/0001-96; e executado: JACKSON LUIZ CAMPELO XAVIER, CPF(MF) n. 900.525.870-53, procede-se a averbação da PENHORA de parte ideal do imóvel expressada em 30ha, de propriedade do executado, adquirida na forma do R.13 supra, para garantia de uma dívida no valor de R\$158.536,75 (cento e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta e seis reais e setenta e cinco centavos). Consta do referido Termo a nomeação do executado como fiel depositário do bem constrito. (Valor de avaliação do ato: R\$158.536,75 // Emolumentos R\$ 445,80. Selo:

2. Vistoria: A vistoria (in loco) foi realizada no dia 23 de fevereiro de 2026. Seguem fotos da área.

Mapa:



Verificamos in-loco que a área em 85% é área de morro (montanha), e os restantes 15% pode ser usado para área de pastagem como segue:



Segue fotos da área, onde visualizamos a montanha (85%) e a área sem desnível (15%).





3. Metodologia: Aplicou-se o método comparativo de dados de mercado, através da coleta de pesquisas e transações do atual mercado imobiliário, também informações da prefeitura municipal da cidade de Herval/RS, assim como transações de compra e venda já efetuadas como veremos a seguir.

4. Quadro amostral:

N°	Localização	Valor	Fonte
1	Herval/RS 60 hectares	R\$ 12.000,00 Por hectare	Otávio Vaz (imóveis rurais e urbanos) https://www.otaviofaz.com.br/imovel/venda-propriedade-rural-herval-rs/1675pv/fotos/
2	Herval/RS 290 hectares	R\$ 13.500,00 Por hectare	Otávio Vaz (imóveis rurais e urbanos) https://www.otaviofaz.com.br/imovel/venda-propriedade-rural-herval-rs/1518pv/
3	Herval/RS 155,80 hectares	R\$ 10.200,00 Por hectare	Krolow Imóveis https://www.krolowimoveis.com.br/imovel/area-rural-em-herval/6667
4	Herval/RS 190 hectares	R\$ 7.000,00 Por hectare	Imóvel Web https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-fazenda-190-hectares-em-herval-2993539470.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13

As amostras acima contêm: acesso por via municipal, excelente aguada, luz elétrica instalada, mangueira pronta e aramado pronto. Fazendo um levantamento de valor médio chegamos a **R\$ 10.675,00 por hectare**.

A seguir temos também a matrícula de uma área comprada a poucos dias na mesma região, mas com melhores condições de acesso e uso (área de 24 hectares por R\$ 96.000,00, ou seja: **R\$ 4.000,00 por hectare**) segue documentos com valores, para embasamento:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
TABELIONATO DE HERVAL

Nº. 10.026. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. Aos trinta dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco (30/12/2025), nesta cidade de Herval, Estado do Rio Grande do Sul, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato, compareceram, as partes, a seguir relacionadas e qualificadas: **como Outorgante Vendedor: ALFREDO PINTO FREITAS**, brasileiro, maior, nascido aos 12/01/1962, filho de Leonidas Silveira Freitas e de Nair Pinto de Freitas, portador da Carteira de Identidade RG nº. 5021906697, emitida pela SSP-RS, inscrito no CPF/MF sob nº. 321.098.060-87, agropecuarista, solteiro, não convivendo em união estável, com endereço residencial no lugar denominado Cerro Partido, neste município de Herval/RS; neste ato representado por seu **procurador: OTAVIO LASCANO**, brasileiro, maior, nascido aos 28/07/1988, filho de Eloisa Lascano Garcia, portador da Carteira de Identidade RG nº. 7105517671, emitida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº. 021.713.730-08, pecuarista, solteiro, não convivendo em união estável, com endereço residencial no lugar denominado Cerro Partido, neste município de Herval/RS, conforme Procuração Pública lavrada no Tabelionato de Notas de Herval/RS, aos 19/12/2025, Livro de Procurações nº 090, folha nº 117, sob nº 02.238; e, **como Outorgado Comprador: JACKSON LUIZ CAMPELO XAVIER**, brasileiro, maior, nascido aos 28/08/1977, filho de Luiz Jesus Xavier e de Terezinha Emilia Campelo Xavier, portador da Carteira de Identidade RG nº. 1055937691, emitida pela SSP-RS, inscrito no CPF/MF sob nº. 900.525.870-53, agropecuarista, solteiro, não convivendo em união estável, com endereço residencial na localidade Cerro do Baú, neste município de Herval/RS. Pelos documentos de identificação a mim apresentados confirmo suas identidades e capacidade para o ato, do que dou fé. Assim, pelas partes me foi dito: **1. OBJETO:** Pela presente escritura e na melhor forma de direito o vendedor vende ao comprador o seguinte imóvel: **Fração ideal correspondente a 24,6208425ha e 50% das benfeitorias existentes, do imóvel objeto da matrícula nº 2.565 do Registro de Imóveis de Herval/RS**, assim descrito na mencionada matrícula: UMA FRAÇÃO DE CAMPO, situada no lugar denominado "Cerro Partido", segundo subdistrito deste município, com a área superficial de cento e treze (113) hectares, quinze (15) ares, vinte e dois (22) centiares e oitenta e cinco (85) deciares, contendo uma casa de alvenaria com 50,00m²; um galpão com 45,00m², banheiros, sarnicida e carrapaticida e demais benfeitorias, que formam a sede do estabelecimento rural, cujo imóvel tem as seguintes confrontações: ao oeste, com campos de Ney Silveira Freitas, espólio de Nelson Freitas Fabião e João Silveira Freitas; ao norte, com campos dos sucessores de Nelson Freitas Fabião; ao leste, com campos de Leonidas Silveira Freitas; e finalmente ao sul, com campos de Leonidas Silveira Freitas e João Silveira Freitas. INCRA: 862.029.026.506-9. NIRF: 2.043.612-2. Imóvel adquirido por escritura pública de compra e venda lavrada nestas Notas, conforme R.1 da matrícula 2565, datado de 08/10/1985. Valor declarado: R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais). **2. DISPONIBILIDADE:** Declara que possui



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
DA COMARCA DE HERVAL

CNM : 098350.2.0002565-02

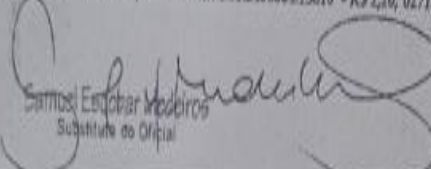
LIVRO N.º 2
REGISTRO
GERAL

Herval⁰⁵ de fevereiro de 20²⁶ ficha 8 Matrícula 2.565

R. 23/2.565 - Em 05 de fevereiro de 2026.

Título prenotado sob n. 48714, em 30 de dezembro de 2025.

COMPRA E VENDA: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda n. 10.026, lavrada em 30 de dezembro de 2025, fls. 001/002v, no Livro n. 093 do Tabelionato de Notas desta Comarca de Herval/RS, o coproprietário **ALFREDO PINTO FREITAS**, já qualificado, **VENDEU** a parte ideal que lhe restava no imóvel, adquirida na forma do R.1 supra, expressada em 24,6208425ha e 50% das benfeitorias existentes, pelo valor de R\$96.000,00 (noventa e seis mil reais), a **JACKSON LUIZ CAMPELO XAVIER**, CI-RG. n. 1055937691-SSP/RS, CPF(MF) n. 900.525.870-53, brasileiro, solteiro, maior, agropecuarista, residente e domiciliado na localidade Cerro do Baú, neste município. (Valor de avaliação do ato: R\$307.360,00 // Emolumentos R\$ 1.435,50. Selo: 0271.01.2400004.13810 - R\$ 2,20; 0271.09.2400006.00093 - R\$ 100,20)-


Carmel Esquivel Medeiros
Substituto do Oficial

EM BRANCO

A seguir vamos visualizar documentos da prefeitura municipal da cidade de Herval/RS, que segundo informações tem um comitê de avaliações para casos específicos, mas que no geral usa o valor de referência (R\$ 12.483,70 por hectare) que está inclusive em decreto, como segue:



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura de Herval

PUBLICAÇÃO
Período: 28 / 12
à 28 / 01 / 2022
LOCAL: MURAL PREFEITURA

Ismael Rodrigues da Conceição
Advogado - OAB/RS 97047
Matrícula: 1858-9

DECRETO Nº 320, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2021.

FIXA O VALOR DE REFERÊNCIA DO HECTARE
PARA CÁLCULO DO IMPOSTO DE
TRANSMISSÃO DE BENSIMÓVEIS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE HERVAL, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

Considerando a recomendação da Comissão de Processo Administrativo Tributário encaminhada pelo Ofício n.º 227/2021, constante na Ata n.º 01/2021 e no Laudo técnico de processamento de dados que a acompanha,

DECRETA:

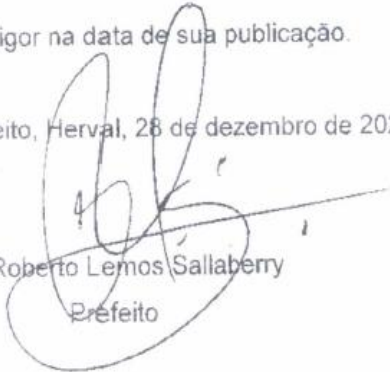
Art. 1º O valor de referência de hectare para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é fixado, para todas as localidades do Município, da seguinte forma: ZONA ÚNICA – R\$ 12.483,70 (doze mil quatrocentos e oitenta e três reais e setenta centavos).

Parágrafo único. O mapeamento fiscal utilizado como parâmetro para o valor expresso no caput está sujeito às normas legais pertinentes e à avaliação *in loco* pelo fisco municipal.

Art. 2º Fica revogado o Decreto n.º 129 de 30 de dezembro de 2016.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Herval, 28 de dezembro de 2021.


Ildo Roberto Lemos Sallaberry
Prefeito

E também temos o valor do imposto territorial Rural e/ou Valor da Terra Nua (VTN) como segue, onde para está área conforme verificado in-loco, podemos enquadrar em pastagem natural que define o valor do hectare em R\$ 7.434,37 conforme documentos a seguir.



Prefeitura Municipal de Herval-RS



E.S.
Elizângela G. Valde Visk
Fiscal de Tributos
Matrícula: 1482

Imposto Territorial Rural 2025: Valor da Terra Nua (VTN)

Segue os valores pecuniários municipais de tributação federal referentes ao Imposto Territorial Rural (ITR) do município de Herval/RS, conforme o art. 5º da Instrução Normativa n. 1.877 da Receita Federal do Brasil (RFB) para o ano de 2025.

Considerando as disposições e fundamentações expostas, definimos o valor da terra nua para fins de tributação rural:

Lavoura: aptidão boa	Lavoura: aptidão regular	Lavoura: aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da flora ou fauna
R\$ 16.805,34	R\$ 14.452,59	R\$ 12.181,37	R\$ 9.807,87	R\$ 7.434,37	R\$ 5.060,87

O laudo técnico para definição dos valores encontra-se na Secretaria Municipal da Fazenda do município. Nele constam os cálculos detalhados utilizados para a geração dos valores, conforme os moldes da ABNT NBR 14.653 e de acordo com as definições estabelecidas na respectiva Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil.

5. Topografia: O mencionado imóvel como mencionado nos itens acima está localizado em uma área de difícil acesso, não havendo acesso diretamente até a área e somente conseguindo ter acesso

passando por outras áreas, não tem acesso direto a energia. Como visto e descrito no item 2, o desnível em grande parte da área pode ser caracterizado como montanha. Está localizado a cerca de 30 Km do centro da cidade de Herval distancia está totalmente de chão batido.

6. Capacidade de uso do imóvel: a área pode ser dividida da seguinte maneira; 85% em área de montanha e difícil acesso e 15 % em área utilizável para pastagem (principal capacidade de uso nesta região),

7. Considerações finais: Fazendo o tratamento dos dados colhidos no item 4 (quadro amostral + documentos prefeitura de Herval + compra e venda de área na mesma região), este perito conclui que:

85% da área de montanha e/ou 25,5 hectares podem ser considerados em **R\$ 3.000,00 o hectare**. Chegamos neste valor utilizando as médias do item 4 + comparação com documento de compra e venda – depreciação de área de montanha, limitação de acesso, localização e capacidade de uso; portanto:

$$25,5 \text{ hectares} \times \text{R\$ } 3.000,00 = \text{R\$ } 76.500,00.$$

15% da área e/ou 4,5 hectares com capacidade de uso igual as do quadro amostral, onde a média do hectare ficou em 10.675,00; portanto:

$$4,5 \text{ hectares} \times \text{R\$ } 10.675,00 = \text{R\$ } 48.000,00.$$

Valor Total do imóvel: R\$ 124.500,00 (Cento e vinte e quatro mil e quinhentos reais).

Júnior Schneider.
Júnior Schneider.
Avaliador e Corretor de Imóveis.

CRECI: 63565

CNAI: 33355

Rua José Luiz Veit 84, centro, Alto Feliz/RS

Fone: (51)998314299 Email: juniorcorretor31@hotmail.com

