

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS

Objeto

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para a terra na região de abrangência do imóvel avaliando, inclusive aqueles destinados aos recursos qualitativos e quantitativos das essências florestais nele existentes.

Proprietários

ROSEMAR ROESLER inscrito no CPF sob nº 452.459.910-04, agricultor e sua esposa MARLISE WILBERT ROESLER inscrita no CPF sob nº 981.835.670-53, agricultora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Fazenda São Juvenal, município de Cruz Alta.
RENAN ROESLER, brasileiro, produtor agropecuário, divorciado, portador de identidade nº 2101955496, expedida pela SSP/RS, inscrito sob CPF nº 028.535.020-07, residente e domiciliado no Acesso São Juvenal, interior do município de Cruz Alta.

Registro

Conforme Certidão de Registro de Imóveis e Comarca de Cruz Alta/RS, exarada em 20 de abril de 1978, o imóvel objeto está transcrito sob nº de matrícula 7.145, fls.1, do livro 2.

Denominação

O imóvel objeto é denominado e conhecido na região por Granja Irmãos Roesler na Fazenda São Juvenal.

Localização

Está localizado no Distrito Sede no município de Cruz Alta/RS.

Imóvel

UMA FRAÇÃO DE TERRA DE CULTURA sem benfeitorias, situada no distrito Sede, parte integrante da Fazenda São Juvenal, município de Cruz Alta, com área total superficial de 1.829.786,47m² (182,97 há).

Pertence a Rosemar Roesler a fração de 130.000 m² (130 há) e Renan Roesler 10.000 m² (10 há).

Avaliação

Avaliou-se os lotes somados de 140 há e chegou-se ao valor de R\$ 117.800,00/hectare somando um valor total de R\$ 16.492.000,00 reais

Selbach-RS , 14 de agosto de 2025.


Jorge Cristiano Stöhlirck
Eng. Agrônomo CREA: RS182056
CPF: 006.861.380-66

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS

Objeto

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para a terra e benfeitorias na região de abrangência do imóvel avaliando, inclusive aqueles destinados aos recursos qualitativos e quantitativos das essências florestais nele existentes.

Proprietários

ROSEMAR ROESLER inscrito no CPF sob nº 452.459.910-04, agricultor e sua esposa MARLISE WILBERT ROESLER inscrita no CPF sob nº 981.835.670-53, agricultora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Fazenda São Juvenal, município de Cruz Alta. RICARDO ROESLER, brasileiro, produtor agropecuário, solteiro, maior, portador de identidade nº 3064799632, expedida pela SSP/RS, inscrito sob CPF nº 041.231.360-01, residente e domiciliado na Fazenda São Juvenal, interior do município de Cruz Alta.

Registro

Conforme Certidão de Registro de Imóveis e Comarca de Cruz Alta/RS, exarada em 01 de agosto de 2019, os imóveis objetos são transcritos sob nº de matrículas 49877 e 49880, fls.1, do livro 2.

Denominação

O imóvel objeto é denominado e conhecido na região por Granja Irmãos Roesler na Fazenda São Juvenal.

Localização

Está localizado no Distrito Sede no município de Cruz Alta/RS.

Imóveis

DUAS FRAÇÕES DE TERRAS DE CULTURA a primeira de matrícula nº 49877 com benfeitorias, situada no distrito Sede do município de Cruz Alta, parte integrante da fazenda São Juvenal com área total superficial de 405.939m² (40,59 há).e perímetro de 2.668,47 metros.

Dessa matrícula pertence à Rosemar Roesler 20.000 m² (20 há) e à Ricardo Roesler 10.000 m² (10 há)

A segunda também com benfeitorias situada em mesmo endereço e local sob matrícula 49880 pertencente à Rosemar Roesler através de um contrato de confissão de dívida 10.000 m² (10 há).

Benfeitorias

Abaixo, conforme a tabela estão discriminados as benfeitorias das duas matrículas

ITEM	ANO	VALOR AVALIADO
BERÇARIO DE MADEIRA 45X15	2021	R\$ 55.000,00
CASA ALVENARIA 150m ²	2017	R\$ 70.000,00
CASA ALVENARIA 200 m ²	2018	R\$ 105.000,00
CASA ALVENARIA ALOJAMENTO REFEITORIO 25X15	2019	R\$ 300.000,00
CASA DE ALVENARIA 300m ²	2002	R\$ 300.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$ 35.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$ 35.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS

Objeto

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para a terra e benfeitorias na região de abrangência do imóvel avaliando, inclusive aqueles destinados aos recursos qualitativos e quantitativos das essências florestais nele existentes.

Proprietários

ROSEMAR ROESLER inscrito no CPF sob nº 452.459.910-04, agricultor e sua esposa MARLISE WILBERT ROESLER inscrita no CPF sob nº 981.835.670-53, agricultora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Fazenda São Juvenal, município de Cruz Alta. RICARDO ROESLER, brasileiro, produtor agropecuário, solteiro, maior, portador de identidade nº 3064799632, expedida pela SSP/RS, inscrito sob CPF nº 041.231.360-01, residente e domiciliado na Fazenda São Juvenal, interior do município de Cruz Alta.

Registro

Conforme Certidão de Registro de Imóveis e Comarca de Cruz Alta/RS, exarada em 01 de agosto de 2019, os imóveis objetos são transcritos sob nº de matrículas 49877 e 49880, fls.1, do livro 2.

Denominação

O imóvel objeto é denominado e conhecido na região por Granja Irmãos Roesler na Fazenda São Juvenal.

Localização

Está localizado no Distrito Sede no município de Cruz Alta/RS.

Imóveis

DUAS FRAÇÕES DE TERRAS DE CULTURA a primeira de matrícula nº 49877 com benfeitorias, situada no distrito Sede do município de Cruz Alta, parte integrante da fazenda São Juvenal com área total superficial de 405.939m² (40,59 há) e perímetro de 2.668,47 metros. Dessa matrícula pertence à Rosemar Roesler 20.000 m² (20 há) e à Ricardo Roesler 10.000 m² (10 há)

A segunda também com benfeitorias situada em mesmo endereço e local sob matrícula 49880 pertencente à Rosemar Roesler através de um contrato de confissão de dívida 10.000 m² (10 há).

Benfeitorias

Abaixo, conforme a tabela estão discriminados as benfeitorias das duas matrículas

ITEM	ANO	VALOR AVALIADO
BERÇARIO DE MADEIRA 45X15	2021	R\$ 55.000,00
CASA ALVENARIA 150m ²	2017	R\$ 70.000,00
CASA ALVENARIA 200 m ²	2018	R\$ 105.000,00
CASA ALVENARIA ALOJAMENTO REFEITORIO 25X15	2019	R\$ 300.000,00
CASA DE ALVENARIA 300m ²	2002	R\$ 300.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$ 35.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$ 35.000,00



CASA MISTA 8X5	2021	R\$	35.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$	35.000,00
CASA TANQUE DE COMBUSTIVEL	2020	R\$	65.000,00
CASA DE ALVENARIA (CASA DE SUBSTACAO)	2023	R\$	65.000,00
FREE STALL 75X30	2020	R\$	950.000,00
GALPÃO ALVENARIA 45X30	2017	R\$	1.800.000,00
GALPÃO ALVENARIA COM.PRE LIMPEZA E SECADOR 40X42	2013	R\$	1.250.000,00
GALPAO DE ALVENARIA 6*6 COM SEPARADOR DE SOLIDOS	2023	R\$	285.000,00
GALPAO FREE STALL 2 ORDENHA ROBOTICA	2023	R\$	3.847.000,00
GALPÃO MADEIRA 15X25	2000	R\$	35.000,00
GALPÃO MADEIRA 15X25	2004	R\$	120.000,00
GALPAO PRE MOLDADO 25*15	2023	R\$	154.600,00
SALA DE ORDENHA E SALA DE ESPERA 40X15	2017	R\$	185.210,00
SECADOR DE RESIDUOS	2020	R\$	500.000,00
TRATADOR DE ALVENARIA 45X15	2014	R\$	164.230,00
Total		R\$	10.391.040,00

Avaliação

Avaliou-se os lotes somados de 40 há e chegou-se ao valor de R\$ 117.800,00/hectare somando um valor de R\$ 4.712.000,00 reais. As benfeitorias somaram um valor de R\$ 10.391.040,00. Totalizando um valor final dos imóveis de R\$ 15.103.040,00.

Selbach-RS , 14 de agosto de 2025.


 Jorge Cristiano Stohlrck
 Eng. Agrônomo CREA: RS182056
 CPF: 006.861.380-66

descrição das benfeitorias constantes das matrículas 49877 e 49880

BERÇARIO DE MADEIRA 45X15	2021	R\$	55.000,00
CASA ALVENARIA 150m²	2017	R\$	70.000,00
CASA ALVENARIA 200 m²	2018	R\$	105.000,00
CASA ALVENARIA ALOJAMENTO REFEITORIO 25X15	2019	R\$	300.000,00
CASA DE ALVENARIA 300m²	2002	R\$	300.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$	35.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$	35.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$	35.000,00
CASA MISTA 8X5	2021	R\$	35.000,00
CASA TANQUE DE COMBUSTIVEL	2020	R\$	65.000,00
CASA DE ALVENARIA (CASA DE SUBSTACAO)	2023	R\$	65.000,00
FREE STALL 75X30	2020	R\$	950.000,00
GALPÃO ALVENARIA 45X30	2017	R\$	1.800.000,00
GALPÃO ALVENARIA COM.PRE LIMPEZA E SECADOR 40X42	2013	R\$	1.250.000,00
GALPAO DE ALVENARIA 6*6 COM SEPARADOR DE SOLIDOS	2023	R\$	285.000,00
GALPAO FREE STALL 2 ORDENHA ROBOTICA	2023	R\$	3.847.000,00
GALPÃO MADEIRA 15X25	2000	R\$	35.000,00
GALPÃO MADEIRA 15X25	2004	R\$	120.000,00
GALPAO PRE MOLDADO 25*15	2023	R\$	154.600,00
SALA DE ORDENHA E SALA DE ESPERA 40X15	2017	R\$	185.210,00
SECADOR DE RESIDUOS	2020	R\$	500.000,00
TRATADOR DE ALVENARIA 45X15	2014	R\$	164.230,00

R\$ 10.391.040,00