

ANEXO 02

Laudo de Avaliação dos Bens Imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROMILK LATICINIOS LTDA
ESTRELA -RS – MAT. 27698

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** -CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos ao presente Laudo.



1 – CONTRATANTE

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA
CNPJ 04.969.620/0001-94
Estrela - RS

2 – OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Gleba de terras sem construções, com 114.288,35m² de área
Matrícula 27.698 do RGI de Estrela-RS

2.1 – ENDEREÇO

Gleba de uso urbano
RST-453 – Rodovia Rota do Sol - Km 42,50
Linha Novo Paraíso
Estrela - RS
Matrícula 27.698 do Registro Imóveis de Estrela - RS

2.2 - PROPRIETÁRIO

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA

3 – VALOR DE MERCADO

R\$ 1.240.000,00

(hum milhão duzentos e quarenta mil reais)

3.1 – DATA

22 de junho de 2017

4 – ESPECIFICAÇÃO

Opinião de valor

5 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

6 – OBJETIVO

Obtenção de valor de mercado

6.1- Observações

Gleba em zona rural, sem benfeitorias
Potencial de uso urbano/industrial

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

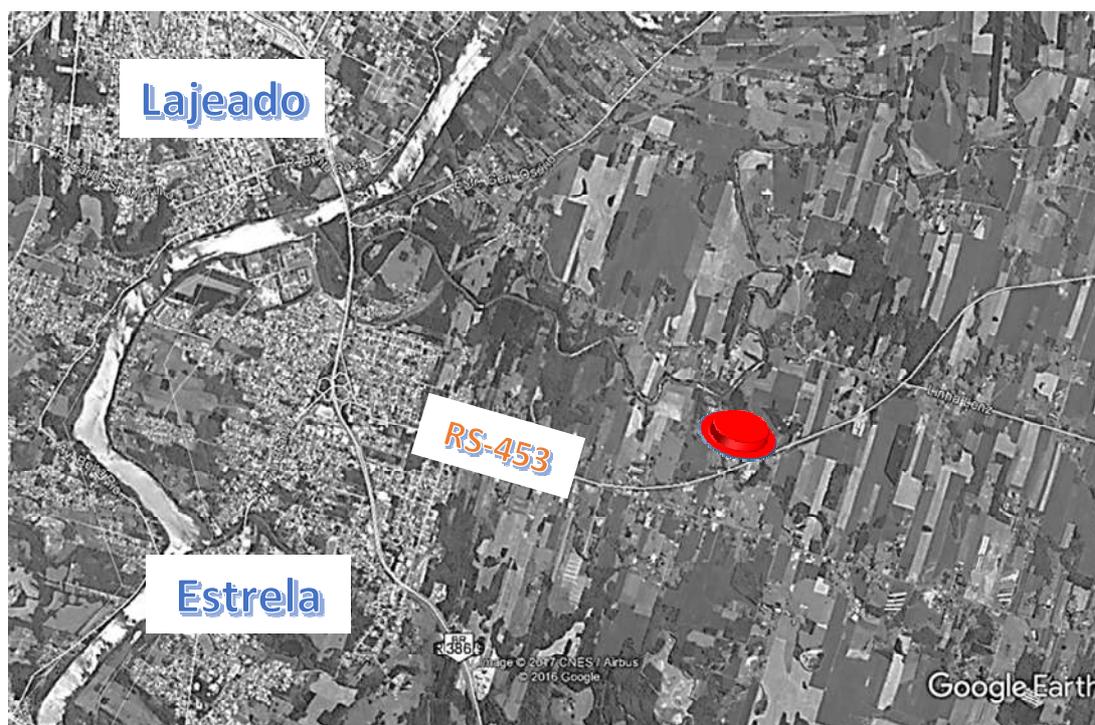
7.1- Caracterização da Região

Estrela é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Localizado na mesorregião do Centro Oriental Rio-Grandense e na microrregião de Lajeado-Estrela, no Vale do Taquari, a uma latitude 29° 30' 07" sul e a uma longitude 51° 57' 57" oeste. Sua população estimada em 2008 era de 30.329 habitantes. Possui uma área de 184,178 km². É um município banhado pelo Rio Taquari. O município é um dos poucos no estado que contam com um entroncamento rodo-hidro-ferroviário, devido à presença do Porto de Estrela, de uma ferrovia ligada à Ferrovia do Trigo e das rodovias BR-386 e RST-453 (Rota do Sol).

A composição da economia: comércio 33%, indústria 31% e produção primária 24,88%. No setor primário destaca-se a produção de leite, como 8º maior produtor do Brasil, com mais de 40 milhões de litros por ano, produção de frango e suíno.



O imóvel localiza-se à margem da RST-453 (Rota do Sol) que liga Estrela a região da Serra, na altura do Km 42,50.



7.2 – Data da vistoria

Vistoria realizada pelo Arquiteto Alexandre Domingues Stoduto, responsável técnico e representante legal da empresa AVALIAR - Avaliações de Imóveis e Arquitetura Ltda, na data de 01/06/2017

7.3- Caracterização do terreno do avaliando

Matrícula 27.698 do RGI de Estrela - RS

Imóvel: **UMA ÁREA DE TERRAS RURAL**, com a superfície de **114.288,35m²** (cento e quatorze mil, duzentos e oitenta e oito metros, e trinta e cinco decímetros quadrados), **sem benfeitorias**, localizada na **Rodovia Rota do Sol - RS 453**, entroncamento com a Estrada da Linha Lenz, Linha Novo Paraíso, neste município; confrontando-se: seguindo no sentido anti-horário, rumos magnéticos, ângulos internos, a **sudeste**, onde mede 162,90 metros, com a Rodovia Rota do Sol - RS 453, faz ângulo de 131°15'; a **leste**, onde mede 177,80 metros, com a Estrada da Linha Lenz, faz ângulo de 97°52'; ao **norte**, onde mede 111,20 metros, faz ângulo de 236°44'; a **nordeste**, onde mede 64,70 metros, faz ângulo de 104°2'; ao **norte**, onde mede 22,60 metros, faz ângulo de 255°58'; a **nordeste**, onde mede 61,50 metros, faz ângulo de 105°47'; ao **norte**, onde mede 62,20 metros, faz ângulo de 277°52'; a **leste**, onde mede 139,75 metros, nos seis alinhamentos descritos com a Área 03 de propriedade de João Pedro Wendt, Pedro Aloísio Weber e Odercio da Silva Rosa, faz ângulo de 91°13'; ao **norte**, onde mede 271,90 metros, com terras da viúva Lucila Hausmann Poitler, faz ângulo de 112°14'; a **noroeste**, onde mede 43,90 metros, com Área de Preservação do Arroio Boa Vista, faz ângulo de 98°48'; a **sudoeste**, onde mede 25,50 metros, faz ângulo de 206°13'; a **sudoeste**, onde mede 31,85 metros, faz ângulo de 167°21'; a **sudoeste**, onde mede 78,35 metros, faz ângulo de 140°6'; ao **sul**, onde mede 139,30 metros, faz ângulo de 264°48'; a **oeste**, onde mede 126,75 metros, nos cinco alinhamentos descritos com terras de Danilo Luiz Sulzbach, faz ângulo de 90°30'; ao **sul**, onde mede 18,05 metros, faz ângulo de 270°; a **oeste**, onde mede 134,15 metros, faz ângulo de 118°16'; a **sudoeste**, onde mede 194,60 metros, faz ângulo de 257°18'; a **noroeste**, onde mede 41,95 metros, nos quatro alinhamentos com a Área 01 de propriedade de Bonifácio Sulzbach, formando com o primeiro alinhamento descrito um ângulo de 33°44'.

Cadastro do INCRA: 856.053.005.223-5, área total 20,5ha., módulo fiscal 18,0, nº de mód. fiscais 1,13, F.M.P. 3,0, juntamente com outras áreas.

Cadastro do ITR: nº 0.511.006-8, AT.: 19,8ha.

Gleba em zona de expansão urbana com toda infraestrutura básica. A rodovia é pavimentada em asfalto e atendida por todos serviços municipais essenciais. O entorno possui atividades industriais e de serviços e áreas de uso rural.



7.4- Caracterização das benfeitorias do avaliando

Sobre o terreno não existem construções.

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Aspectos valorizantes :

- Extensa frente para rodovia asfaltada, com energia elétrica
- Localizada à margem de rodovia, próxima a Estrela e Lajeado

Aspectos desvalorizantes :

- Porte e valor do avaliando restringem um pouco a gama de potenciais compradores pressionando os valores negativamente.
- Entorno com baixa densidade de ocupação, uso predominantemente rural.
- Topografia predominante baixo da rodovia
- Mercado imobiliário retraído, não afeito a adquirir áreas rurais de grande porte no momento.

Imóvel com liquidez e atratividade baixas.

9– DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

9.1 – Metodologia

A norma sugere que o método eletivo preferencial a ser adotado, deve ser o método comparativo de dados de mercado, e na impossibilidade de tal devido a insuficiência de dados disponíveis para regressão ou tratamento estatístico, elenca como alternativas secundárias, o método evolutivo, método involutivo, método da renda e outros.

O valor do terreno foi determinado através de pesquisa de informações de áreas similares no entorno, utilizando-se do método comparativo de dados de mercado através da metodologia de homogeneização.

9.2- VALOR DA ÁREA

DADOS DE MERCADO					FATORES				
Nº	Valor total (R\$)	Área (m2)	Fonte	Valor unitário (R\$/m2)	Área	Top	Local	oferta	Valor unit Homog. (R\$/m2)
1	500.000,00	33.600,00	Estrela	14,88	0,90	1,00	1,20	0,90	14,46
2	445.000,00	74.000,00	Estrela	6,01	0,90	1,20	1,20	0,90	7,01
3	700.000,00	36.000,00	Imovale	19,44	0,90	1,00	0,90	0,90	14,18
4	145.000,00	15.000,00	Cruzeiro	9,67	0,90	1,20	1,20	0,90	11,28
5	110.000,00	9.143,76	Imovale	12,03	0,90	1,00	1,10	0,90	10,72
6	300.000,00	28.000,00	Estrela	10,71	0,90	1,20	1,20	0,90	12,50
7	440.000,00	44.259,00	Novolar	9,94	0,90	1,20	1,20	0,90	11,60
8	720.000,00	87.120,00	Imovale	8,26	1,00	1,20	1,20	0,90	10,71
9	400.000,00	48.808,00	Imovale	8,20	1,00	1,20	1,20	0,90	10,62
10	190.800,00	10.674,29	Estrela	17,87	0,90	1,00	1,20	0,90	17,37
11									
12									

Dados do Imóvel Avaliando			Amostra Saneada		MÉTODO COMPARATIVO
Área - m2	114238,35		Nº	Unit. R\$	DIRETO DE DADOS DE
Fator área	1,00		1	14,46	MERCADO
Fator esquina	1,00		2	7,01	TRATAMENTO POR FATORES
Fator local	1,00		3	14,18	ITEM 8.2.14.2
Fator Top	1,00	4	11,28	NBR 14653-2-2004	
		5	10,72		
		6	12,50		
		7	11,60		
		8	10,71		
		9	10,62		
		10	17,37		
		11			
		12			

ADOTADA MEDIA -10%		10,84
VALOR FINAL		
Limite inferior	R\$	1.233.072,52
Média	R\$	1.375.961,01
Limite superior	R\$	1.518.849,49
Valor de mercado	R\$	1.375.961,01
Valor de liquidez	R\$	1.238.364,90
UNITARIO/m2	R\$	10,84

Valor R\$ unitário	12,04
Média R\$	12,04
D.Padrão	2,50
n-1	7,00
t Student	1,41

ARREDONDADO

R\$ 1.240.000,00**9.3 – OBSERVAÇÕES FINAIS**

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

A localização do imóvel fornecida e apontada pelo contratante foi adotada para este laudo como correta.

9.4 – Valor de Mercado

R\$ 1.240.000,00

(hum milhão duzentos e quarenta mil reais)

10– ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 22 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C
CNPJ 03.759.601/0001-70
RRT 5785756

ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
ARQUITETO CAU A 17000-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROMILK LATICINIOS LTDA
TAPERA -RS – MAT. 7854

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** -CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos ao presente Laudo.



1 – CONTRATANTE

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA
CNPJ 04.969.620/0001-94
Estrela - RS

2 – OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Gleba de terras sem construções, com 26.819,00m² de área
Matrícula 7.854 do RGI de Tapera-RS

2.1 – ENDEREÇO

Rodovia RS-223 – Km 32
Linha São Pedro
Tapera - RS

2.2 - PROPRIETÁRIO

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA

3 – VALOR DE MERCADO

R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta mil reais)

3.1 – DATA

17 de junho de 2017

4 – ESPECIFICAÇÃO

Opinião de valor

5 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

6 – OBJETIVO

Obtenção de valor de mercado

6.1- Observações

Gleba em zona rural, sem benfeitorias
Potencial de uso urbano/industrial

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1- Caracterização da Região

Tapera localiza-se a uma latitude 28°37'34" sul e a uma longitude 52°52'12" oeste, estando a uma altitude de 409 metros. Possui uma área de 182,46 km² e sua população estimada em 2014 era de 10.796 habitantes, formada principalmente por descendentes de imigrantes alemães e italianos. A densidade demográfica é de 58,2 habitantes por km² no território

É vizinho dos municípios de Tavares e Mostardas, Tapera se situa a 86 km a Sul-Leste de Camaguã a maior cidade nos arredores. E tem como vias de acesso RS-223 e RS-332 distando aproximadamente 136km da capital do estado.

A economia do município de Tapera é baseada principalmente na agricultura, sobretudo com o plantio de soja, trigo e milho, e na pecuária, destacando-se a criação de aves e suínos.



Localização da gleba na rodovia



7.2 – Data da vistoria

Vistoria realizada pelo Arquiteto Alexandre Domingues Stoduto, responsável técnico e representante legal da empresa AVALIAR- Avaliações de Imóveis e Arquitetura Ltda na data de 06/05/2016.

7.3- Caracterização do terreno do avaliando

Matrícula 7.854 RGI de Tapera - RS

Uma área de terras rurais, com utilização agrícola de formato irregular, denominada de Gleba P, com a superfície de 26.819,00m², sem benfeitorias, situada na Linha São Pedro, neste município de Tapera-RS, tendo a seguinte confrontação: partindo do ponto E1, localizado na divisa Leste, com terras de Cesar Pott, e ao Norte, com a “Gleba O” que possui um ângulo interno de 91°45’39”, confronta-se ao Norte, onde mede 82,74 metros com a “Gleba O”, até o ponto E2; partindo do ponto E2, que possui um ângulo interno de 99°40’17”, confronta-se ao Oeste, onde mede 108,75 metros, com a estrada municipal TR-145, até o ponto E3, partindo do ponto E3, que possui um ângulo interno de 182°12’27”, confronta-se ao Oeste, onde mede 142,35 metros, com a estrada municipal TR 145, até o ponto E4, partindo do ponto E4, que possui um ângulo interno de 77°29’40”, confronta-se ao Sul, onde mede 137,86 metros, com o Travessão Municipal – TR 240, até o ponto E5; partindo do ponto E5, que possui um ângulo interno de 88°42’06”, confronta-se ao Leste, onde mede 245,51 metros, com terras de César Pott, até o ponto inicial E1, fechando o perímetro.

A gleba possui frente para a rodovia RS-223, esquina com a estrada municipal TR-145 e fundos com a estrada municipal TR-240, de formato trapezoidal, conforme levantamento planimétrico fornecido pelo contratante.

Gleba rural de potencial uso urbano com frente para rodovia estadual asfaltada, com fornecimento de energia elétrica, distando cerca de 4km do centro de Tapera. As demais estradas confrontantes não possuem pavimentação.

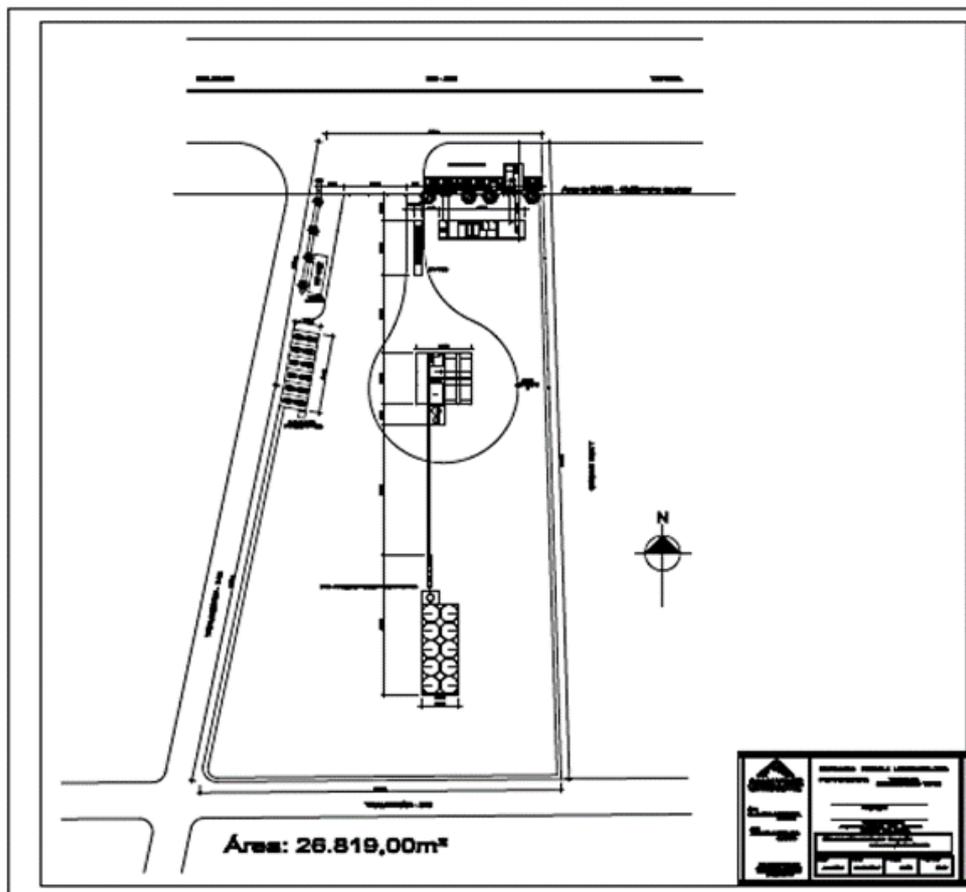


FICHA DE VISTORIA DESCRITIVA DE TERRENO/GLEBADATA VISTORIA **LOGRADOURO**

USO PREFERENCIAL	RURAL/INDUSTRIAL	
TIPO DE VIA	RODOVIA	
PAVIMENTAÇÃO	ASFALTO	
SERVIÇOS PÚBLICOS	OBSERVAÇÕES	
REDE DE ESGOTO CLOACAL	<input type="checkbox"/>	NÃO
REDE DE ESGOTO PLUVIAL	<input type="checkbox"/>	NÃO
REDE ELÉTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	SIM
REDE DE TELEFONIA	<input checked="" type="checkbox"/>	SIM
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<input type="checkbox"/>	NÃO
CALÇADA	<input type="checkbox"/>	NÃO
MEIO FIO	<input type="checkbox"/>	NÃO
ADENSAMENTO	BAIXO	
FLUXO DE VEICULOS	MÉDIO	
FLUXO DE PEDESTRES	BAIXO	

DIMENSÕES/CONFRONTAÇÕES

	dimensão	orientação	confrontante
ÁREA/m ²	26.819,00		
FRENTE/ml	82,74	NORTE	RS-223 (gleba O)
FUNDOS/ml	137,86	SUL	EST. MUNICIPAL TR-240
LATERAL/ml	108,75	OESTE	EST. MUNICIPAL TR-145
LATERAL/ml	245,51	LESTE	CÉSAR POTT
SITUAÇÃO	ESQUINA (três frentes)		
TOPOGRAFIA	SEMI PLANA		
NÍVEL	BAIXO		
FORMATO	TRAPEZOIDAL		
CERCAMENTO	NÃO		
BENFEITORIAS	SEM BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS (início de movimento de terra e terraplenagem para futura construção)		
OBSERVAÇÕES	A matrícula descreve a frente para a Gleba O com orientação norte. A localização do imóvel foi indicada pelo proprietário, e no local a frente possui orientação norte para a Rodovia RS 223 .		



7.4- Caracterização das benfeitorias do avaliando

Sobre o terreno não existem construções.
Início de movimento de terra e terraplenagem para futura construção.

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Aspectos valorizantes :

- Frente para rodovia asfaltada, com energia elétrica
- Gleba semiplana, sem impeditivos e com serviços de terraplenagem
- Localizada próxima a Tapera (cerca de 4km)
- Possui três frentes
- Potencial de uso industrial

Aspectos desvalorizantes :

- Porte e valor do avaliando restringem um pouco a gama de potenciais compradores pressionando os valores negativamente.
- Entorno com baixa densidade de ocupação, uso predominantemente rural.

Imóvel com liquidez e atratividade normais.

9– DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO**9.1 – Metodologia**

A norma sugere que o método eletivo preferencial a ser adotado, deve ser o método comparativo de dados de mercado, e na impossibilidade de tal devido a insuficiência de dados disponíveis para regressão ou tratamento estatístico, elenca como alternativas secundárias, o método evolutivo, método involutivo, método da renda e outros.

Neste caso devido a insuficiência de dados para compor banco de dados para aplicação de inferência estatística, foi adotada opinião de valor baseada nos dados disponíveis e nas informações obtidas nos agentes imobiliários locais.

9.2- VALOR DA ÁREA

Adotado o parâmetro de R\$ 180.000,00 por hectare

R\$ 180.000,00 X 2,68 hectares = R\$ 482.400,00

ARREDONDADO

R\$ 480.000,00

9.3 – OBSERVAÇÕES FINAIS

A matrícula descreve a frente para a Gleba O com orientação norte. A localização do imóvel foi indicada pelo proprietário, e no local a frente possui orientação norte para a Rodovia RS 223.

9.4 – Valor de Mercado

R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta mil reais)

10– ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 17 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C
CNPJ 03.759.601/0001-70
RRT 5785756

ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
ARQUITETO CAU A 17000-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PAVILHÃO INDUSTRIAL PROMILK -ESTRELA (RS)

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** - CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos ao presente Laudo.



1 – CONTRATANTE

PROMILK Agropecuária e Laticínios Ltda
CNPJ 04.969.620/0001-94

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Pavilhão Industrial
RST-453 – Rodovia Rota do Sol - Km 42,50
Linha Novo Paraíso
Estrela - RS
Matrícula 32.600 do Registro Imóveis de Estrela - RS

3 – VALOR DE MERCADO

R\$ 4.760.000,00
(Quatro milhões e setecentos e sessenta mil reais)

3.1 – DATA

17 de junho de 2017

4 – ESPECIFICAÇÃO

Método Evolutivo- fundamentação grau II

5 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

O cálculo das áreas de terreno e construídas foram embasados na matrícula, documentos e/ou plantas fornecidos pelo contratante, e em medições expeditas realizadas na vistoria direta.

6 – OBJETIVO

Obtenção de valor de mercado para garantia de financiamento

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

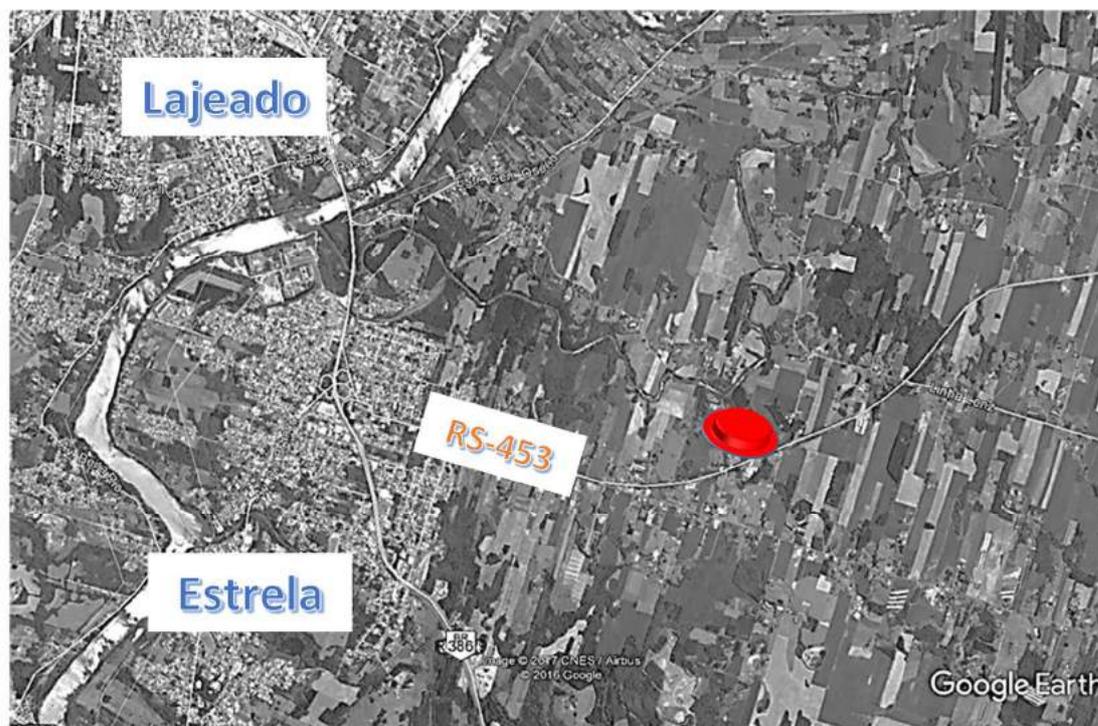
7.1- Caracterização da Região

Estrela é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Localizado na mesorregião do Centro Oriental Rio-Grandense e na microrregião de Lajeado-Estrela, no Vale do Taquari, a uma latitude 29° 30' 07" sul e a uma longitude 51° 57' 57" oeste. Sua população estimada em 2008 era de 30.329 habitantes. Possui uma área de 184,178 km². É um município banhado pelo Rio Taquari. O município é um dos poucos no estado que contam com um entroncamento rodo-hidro-ferroviário, devido à presença do Porto de Estrela, de uma ferrovia ligada à Ferrovia do Trigo e das rodovias BR-386 e RST-453 (Rota do Sol).

A composição da economia: comércio 33%, indústria 31% e produção primária 24,88%. No setor primário destaca-se a produção de leite, como 8º maior produtor do Brasil, com mais de 40 milhões de litros por ano, produção de frango e suíno.



O imóvel localiza-se à margem da RST-453 (Rota do Sol) que liga Estrela a região da Serra, na altura do Km 42,50.



7.2 – Data da vistoria

Vistoria realizada pelo Arquiteto Alexandre Domingues Stoduto, responsável técnico e representante legal da empresa AVALIAR - Avaliações de Imóveis e Arquitetura Ltda, na data de 01/06/2017

7.3- Características do avaliando

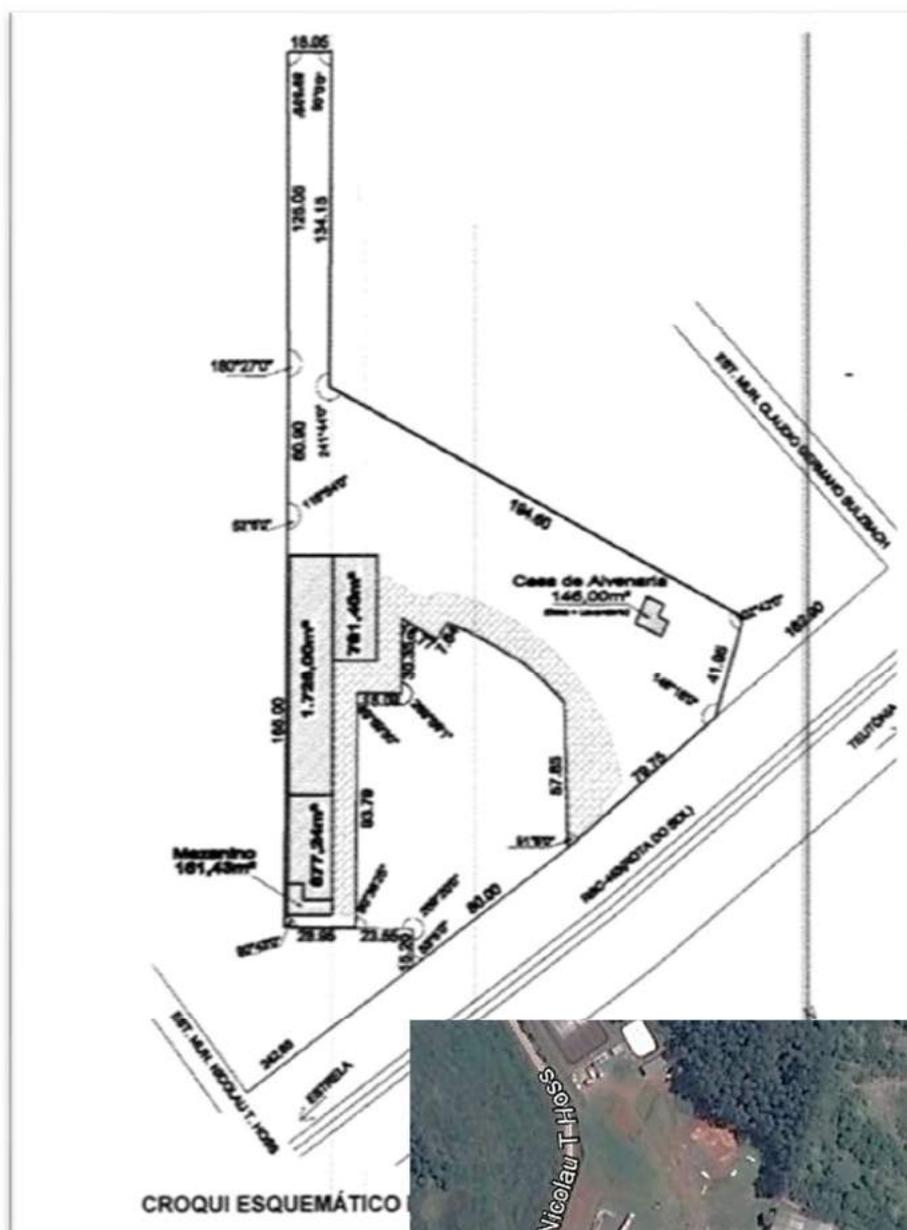
Matrícula 32.600 o RGI de Estrela-RS

Uma área de terras, com superfície de 21.214,64m², contendo um pavilhão industrial, em alvenaria com 2.776,67m², uma casa em alvenaria com 140,00m², uma lavanderia com 6,00m², um paiol com 135,00m² e um conjunto de pocilga/estábulo com 135,00m², localizada na RSC-453 – Rota do Sol, Linha Novo Paraíso, distante 162,90 metros da esquina com a Estrada Municipal Claudio Germano Sulzbach, lado ímpar, parte da quadra 01, zona de expansão urbana desta cidade; quarteirão incompleto formado pela RSC-453 – Rota do Sol, terras de Delson Naio Heineck, terras da Promilk Agropecuária e Laticínios Ltda, Estrada Estadual Nicolau T. Hoss e Estrada Municipal Claudio Germano

Sulzbach; confrontando-se ao sul, com extensão de 79,75 metros, confronta com RSC-453 – Rota do Sol, seguindo em sentido anti-horário faz um ângulo de $146^{\circ}16'$ e segue 41,95 metros para nordeste; faz um ângulo de $102^{\circ}42'$ e segue 194,60 metros para nordeste; faz um ângulo de $241^{\circ}44'$ e segue 134,15 metros para nordeste, faz um ângulo de 90° e segue 18,05 metros para noroeste, confrontando sempre com terras de Delson Naio Heineck; faz um ângulo de $89^{\circ}30'$ e segue 125,05 metros para sudoeste; faz um ângulo de $180^{\circ}90'$ metros para sudoeste, confrontando sempre com terras da Promilk Agropecuária e Laticínios Ltda; faz ângulo de $90^{\circ}43'$ e segue 28,95 metros para sudeste, confrontando com terras de Silverio da Cunha; faz um ângulo de $89^{\circ}23'35''$ e segue 93,79 metros para nordeste; faz um ângulo de $270^{\circ}0'30''$ e segue 18,03 metros para leste; faz um ângulo de $90^{\circ}0'59''$ metros para nordeste; faz um ângulo de $299^{\circ}32'28''$ e segue 16,77 metros para sudeste; faz um ângulo de $92^{\circ}21'55''$ e segue 7,64 metros para nordeste; faz um ângulo de $253^{\circ}44'21''$ e segue 2,01 metros para sudeste; faz um ângulo de $186^{\circ}9'22''$ e segue 7,97 metros para sudeste; faz um ângulo de $184^{\circ}39'57''$ e segue 6,12 metros para sudeste; faz um ângulo de $183^{\circ}9'26''$ e segue 19,34 metros para sudeste; faz um ângulo de $188^{\circ}10'35''$ e segue 3,75 metros para sudeste; faz um ângulo de $184^{\circ}40'43''$ e segue 7,54 metros para sudeste; faz um ângulo $182^{\circ}13'22''$ e segue 12,31 metros para sudeste; faz um ângulo de $223^{\circ}22'47''$ e segue 57,85 metros para sudoeste, confrontando sempre com Área 01, fechando então o perímetro com um ângulo de $51^{\circ}8'$.

A gleba possui frente sul de 79,75m para a rodovia RS-453 (rodovia Rota do Sol) e se estende por trás do Posto de Gasolina lindeiro, conforme croqui abaixo

Gleba em zona de expansão urbana com toda infraestrutura básica. A rodovia é pavimentada em asfalto e atendida por todos serviços municipais essenciais. O entorno possui atividades industriais e de serviços, e áreas de uso rural.



Benfeitorias:

Sobre o terreno de matrícula 32.600 está construído um pavilhão industrial com as seguintes características:

Pavilhão Industrial	
PRÉDIO	Pavilhão industrial
DESCRIÇÃO	Pavilhão Industrial de planta livre
AREA CONSTRUIDA	2753,43 m2
PAVIMENTOS	1 pavimento
FUNDAÇÕES	concreto armado
ESTRUTURA	concreto armado pré-moldado
PISO	concreto armado alisado
VEDAÇÃO	alvenaria de tijolos cerâmicos furados
COBERTURA	telhas de alumínio sobre estrutura de concreto pré-moldado e estrutura metálica
REVEST. EXTERNO	resina sobre tijolos
ESQUADRIA EXT.	ferro
DISTRIBUIÇÃO	planta livre com mezanino de 02 pavimentos na frente
PADRÃO	padrão bom para tipologia de pavilhões
IDADE APARENTE	06 anos
CONSERVAÇÃO	Entre novo e regular

- O pavilhão foi ampliado em uma área de expedição lateral com 761,40m2 de área construída, constituída de cobertura de telhas de aluzinco sobre estrutura metálica, apoiada parte no pavilhão já existente, fechamento parcial com chapas de aluzinco, e piso em bloquetes de concreto intertravados.
- Em parte terreno da referida matrícula estão construídos uma casa, galpões e edículas, com suas respectivas áreas construídas averbadas, considerados com valor residual.

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O avaliando situa-se à margem da rodovia próximo ao acesso de Estrela.

Aspectos valorizantes :

- Boa valorização do terreno (área de expansão urbana)
- Área ociosa de terreno possibilitando ampliação das construções
- Benfeitorias de bom padrão e com manutenção adequada
- Potencial de rentabilidade por locação.
- Inserido em região altamente industrializada
- intenso fluxo de veículos

Aspectos desvalorizantes :

- Porte e valor do avaliando reduzem a gama de potenciais compradores pressionando o valor negativamente.
- Parte da área, onde localiza-se a casa, com topografia consideravelmente abaixo da rodovia.

9– DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

9.1 – Metodologia para obtenção do valor do terreno e benfeitorias

Para obter o valor de mercado dos terrenos e suas benfeitorias, entendeu-se mais adequado a utilização do método evolutivo :

Segundo a Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Parte 2/Imóveis urbanos, o método evolutivo exige :

a) que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado, ou na impossibilidade deste, pelo método involutivo ou opinião de valor.

b) que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo

c) que o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que 1,0, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação. O fator de comercialização pode ser arbitrado, justificado ou calculado.

O valor do terreno foi determinado através de pesquisa de informações de áreas similares no entorno, utilizando-se da metodologia de homogeneização.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através de conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja :

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde VI = valor do imóvel
 VT = valor do terreno
 VB = valor da benfeitoria
 FC = Fator de comercialização

9.2 Reprodução de benfeitorias

No.	Descrição	Quantidade	Un.	Unitário	Valor Novo	Vu	IA	EC	%Res.	Ross	R/H	Valor depreciado
1	PAVILHÃO INDUSTRIAL	2766,67	m2	R\$ 1.043,56	R\$ 2.887.197,98	60	6	0,0032	10%	0,05500	0,95	R\$ 2.736.423,89
2	PAVILHÃO EXPEDIÇÃO	761,40	m2	R\$ 626,14	R\$ 476.741,91	60	3	0,0032	10%	0,02625	0,97	R\$ 464.141,90
3	SISTEMA DRENAGEM	1,00	vb	R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00	60	6	0,0252	0%	0,05500	0,92	R\$ 36.847,44
4	MOVIMENTO DE TERRA	12000,00	m3	R\$ 29,00	R\$ 348.000,00	60	7	0,0252	0%	0,06514	0,91	R\$ 317.133,31
5	CASALAVANDERIA/PAIOL	281,00	m2	R\$ 600,00	R\$ 168.600,00	60	50	1,0000	5%	0,76389	0,05	R\$ 8.430,00
6	CERCAMENTO	1,00	vb	R\$ 45.000,00	R\$ 40.000,00	50	6	0,0252	0%	0,06720	0,91	R\$ 36.371,74
7	PAVIMENTAÇÃO BLOQUETES	3560,00	m2	R\$ 67,37	R\$ 239.837,20	60	6	0,0252	0%	0,05500	0,92	R\$ 220.934,67
8	COMPLEMENTOS	1,00	vb	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	60	6	0,0252	0%	0,05500	0,92	R\$ 55.271,16
		3.809,07			R\$ 4.260.377,09					Total depreciado		R\$ 3.875.554,10

9.3 Resumo dos valores obtidos

Resumo

TERRENO	R\$ 885.645,48
BENFEITORIAS	R\$ 3.875.554,10
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	R\$ -
VALOR TOTAL	R\$ 4.761.199,59
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR FINAL	R\$ 4.761.199,59
	
VALOR FINAL ARREDONDADO	R\$ 4.760.000,00

Planilhas detalhadas em anexo

10- Resultado da avaliação

arredondado

R\$ 4.760.000,00
(Quatro milhões e setecentos e sessenta mil reais)

11- ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 17 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
CNPJ 03.759.601/0001-70 ARQUITETO CAU A.17000-3

RRT 5785756