

CasaForte

Negócios Imobiliários

DECLARAÇÃO

Ref. Laudos de Reavaliação de bens do Grupo Dambroz

Processo de Recuperação Judicial nº 0.10/1.13.0009185-1

JORGE ANTÔNIO MARCHIORO, CPF n.º 248.653.970-00, arquiteto e urbanista, CAU n.º A.13217-9, corretor de imóveis e sócio proprietário da imobiliária **CASA FORTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ n.º 12.149.484/0001-14, CRECI n.º 23071J, endereço comercial localizado na Rua Tronca, nº 2660 / Sala 304, em razão da solicitação feita por **DAMBROZ S.A. – INDÚSTRIA MECÂNICA E METALÚRGICA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita n.º CNPJ nº 88.613.716/0001-05, com sede na Rodovia BR 116, KM 148, n.º 17.806, na cidade de Caxias do Sul – RS e **DAMBROZ IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita n.º CNPJ nº 94.385.953/0001-14, com sede na Rua Albino Antônio Albé, n.º 249, na cidade de Caxias do Sul – RS, venho, por meio desta, **rerratificar** e informar que o valor atualizado dos ativos abaixo mencionados, a fim de que faça parte integrante do Plano de Recuperação Judicial a ser apresentados pelas sociedades acima nominadas da Recuperação Judicial sob o n.º em epígrafe, seguem conforme avaliação emitida em Laudo de Avaliação na data de 27 de janeiro de 2020, com exceção do imóvel de matrícula: 7002 e 6765, localizadas no município de Flores da Cunha - RS, em que se representa com Laudo específico.

Era o que cabia para o momento.
Subscrevemo-nos.
Caxias do Sul-RS, 16 de agosto de 2022.

Profissional: Jorge Antônio Marchioro
Título: Arquiteto e Urbanista
CAU: A.13217-9
Empresa: CASA FORTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 12.149.484/0001-14

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. DADOS DO IMÓVEL:

Nº Matrícula	<u>7.002 E 6.765</u>	Área (há)	<u>13,30 E 2,0 HÁ = 15,30HA</u>
Proprietário do Imóvel	<u>DAMBROZ S/A</u>	CPF/CNPJ	<u>88.613.716-0001-05</u>
Área a ser Avaliada	<u>15,30 HA</u>	Nº Registro(s)	<u>7002 e 6765</u>
Comarca do Registro Imóveis	Cartório de registro de imóveis de Flores da Cunha - RS	CAR Nº Reg.	
Localização (Linha, distrito)	Travessão Claro		
Município / Estado	Flores da Cunha- RS		
Denominação do Imóvel	Dambroz		
Telefone/E-mail Contato	Car: RS -4308201-9FE3.BE5F.99CD.8CD0.76E2.9DE0.0DF.F601		

2. SOLICITANTE: Departamento/Agência Banrisul

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O laudo tem por objetivo a apuração do valor real de mercado do imóvel, com a finalidade reavaliação patrimonial, para fins de garantia de operações bancárias.

4. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

Considerada Expedito, de acordo com o conceito de Avaliação de Precisão, cujas disposições, estão contidas na NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Pois ante a condição de não existirem imóveis em oferta ou vendas efetuadas com características semelhantes, ante o nível de aproveitamento, localização do mesmo e da componente ambiental favorável, cabe ao engenheiro de avaliação com base no que a norma lhe possibilita opinar um valor com base no seu conhecimento e vivência.

5. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

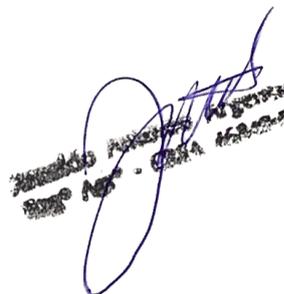
5.1. Denominação: DAMBROZ

5.2. Descrição das confrontações:

Os imóveis são de áreas contíguas, logo serão avaliados no conjunto

MATRÍCULA: 7002

Uma área de terras rurais correspondente a parte do lote rural número 01 do Travessão Claro, no município de Flores da Cunha, RS com área superficial de 13,30 hectares com as seguintes confrontações: ao Norte com terras de Luiz Coloda Netto; ao Sul com terras de Jose Sagarabotto ao Leste por uma estrada particular e por uma linha seca com terras de Alexandre Jeferson Schimit a ao Oeste com terras de João Echer, João Zulian e João Maurina.



MATRICULA: 6765

Uma área de terras rurais, fazendo parte do lote 01 do Travessão Claro, no município de Flores da Cunha, RS, com área superficial de 2,0 hectares, com as seguintes confrontações: ao Norte por uma linha reta de 78,0 m com terras de Luiz Coloda Netto; ao Sul por uma linha de 35,0 m com Jose Sgarabotto e por uma estrada particular, com terras de Tadiello- Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao Leste por uma linha de 282,00 m com terras de Tadiello- Empreendimentos Imobiliários Ltda

5.3.INCRA INCRA: 854069017736-0

5.4.Registro: Mat. 7002 e 6765 , ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Flores da Cunha, RS

5.5.Localização e Vias de Acesso: localização:

5.5.Coordenadas geográficas/geodésicas: -29°04'47.19" - 50°08'32.84" (entrada do imóvel) .

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Clima: O Clima predominante é o Cfb 1 de Koeppen. A.O regime de chuvas da região são regulares, sendo difícil ocorrer déficit hídrico, exceto em situações esporádicas . No local existe riscos de geadas, em especial nos meses de abril a agosto, sendo a temperatura média anual de 16,3 graus centígrados, com precipitação média de 1.915mm /ano , geralmente bem distribuídas em todos os meses do ano.

6.2.Vegetação: No imóvel é composto por uma área de pomares de maçã com cerca de 28,0 há, em plena produção e ótima sanidade, sendo o restante da área de mata nativa (reserva legal)

6.3.Relevo: 100 % do imóvel se caracteriza por relevo suavemente ondulado sendo plenamente favorável ao cultivo de frutíferas de clima temperado, ante o manejo de solos adotado mantendo-se o mesmo protegido.

6.4-Recursos Hídricos e Elétricos:

No imóvel avaliando não existem recurso hídricos e nem eletricidade, sendo esta distante aproximados 6,0 km da sede municipal , por via asfaltada

6.5-Potencialidade Agropecuária do Imóvel: As terras do imóvel apresentam características físico químicas topográficas adequadas para o tipo de cultivos que possuem. Com rendimentos tanto qualitativos como quantitativos dentro do que a boa técnica recomenda. São terras plenamente favoráveis ao cultivo de frutíferas de clima temperado de qualquer espécie.

. O solo do imóvel avaliando, pode ser classificado como CAMBISSOLO HÚMICO , Alumínico Típico – CHa- Unidade Farroupilha, (segundo Mapa de Solos do Rio Grande do Sul, Classificação Taxonômica de 1973 e 1999 das Unidades de Mapeamento do Levantamento de Reconhecimento dos Solos do RS) Editora da UFRGS , ano 2002.



Handwritten signature and official stamp of the Real Estate Registry Office of Flores da Cunha, RS.

6.6-Capacidade de Uso Agrícola:

De acordo com o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso da Terra:

- **Classe I** – Englobam as terras cultiváveis permanente e seguramente, com produções e colheitas entre medias e elevadas das culturas anuais, sem práticas ou medidas especiais. O solo é profundo e fácil de trabalhar, conserva bem água e medianamente suprido de elementos nutritivos, o terreno tem declividade suave e podem ser cultivadas sem práticas especiais de controle de erosão - área 10,90 há agricultável.

6.7-Destinação/ocupação atual do imóvel: Informar neste campo qual a ocupação atual do imóvel avaliado.

DESTINAÇÃO/OCUPAÇÃO	%	Área em HA
BENFEITORIAS		
MATA NATIVA (reserva legal)	20,00	3,11
REFLORESTAMENTO(área aproveitavel)	71,80	10,93
PASTAGEM NATIVA		
PASTAGEM CULTIVADA		
LAVOURAS COMERCIAIS		
AÇUDES/BARRAGENS/OUTROS	8,20	1,26
TOTAL	100	15,30

6.8-Pressupostos e condições limitantes da avaliação do imóvel:

O imóvel pela documentação que nos foi apresentada encontra-se hipotecado com o Banrisul. Não tivemos limitações de qualquer espécie.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1.Terra Nua – Metodologia

Para a determinação do valor da terra nua – VTN, foi utilizado o método comparativo de vendas, com busca de opinião dirigida, e com base na experiência do engenheiro de avaliações

O valor da terra nua estimado nesta avaliação foi de 400.000,00 R\$/ há x 15,30 há = R\$ (seis milhões cento e vinte mil reais)

OBS: Vale ressaltar que houve uma grande valorização das áreas da região e do entorno do imóvel avaliando em vista do asfaltamento da estrada principal que liga Parada Cristal (BR 116) a Flores da Cunha, bem como da destinação do Plano diretor de município de Flores da Cunha deste acesso com corredor Industrial.

7.2.Benfeitorias Indenizáveis

A) Benfeitorias reprodutivas: Não existem no imóvel



B) Benfeitorias não reprodutivas: não existem no imóvel.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

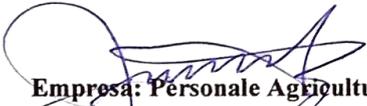
RESUMO DA AVALIAÇÃO:

A - VALOR DA TERRA NUA (VTN) = R\$ 6.120.000,00 R\$
TOTAL 6.120.000,00 R\$

9. CONCLUSÃO:

A avaliação da área de 15,30 hectares de terra nua, composta pelos imóveis de matrículas 6.765 e 7002 registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Flores da Cunha, RS, importa no valor de **R\$ 6.120.000,00 (seis milhões cento e vinte mil reais).**

Caxias do Sul, 04 de julho de 2022


Empresa: Personale Agricultura
Avaliador: Arnaldo Antonio Argenta
Formação: Engº Agrº CREA 40.549D
CPF: 192561830-72 Insc 32834732

