

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS

PROCESSO 010/1.14.0016175-4

ALESSANDRA TURRA, arquiteta e urbanista, avalidora, tendo procedido a avaliação no imóvel no Processo sob o número em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, entregar o Laudo em Anexo e requerer o Levanteamento de Alvará, referente aos honorários do engenheiro agrônomo, importando em R\$ 6.000,00, de acordo com as informações de fls. 910 e 915, para pronto pagamento. Restando assim, somente os honorários da signatária, de acordo com o despacho de fls. 914 dos autos.

N. Termos,
P. Deferimento.

Caxias do Sul, 22 de novembro de 2019.


ARQ. ALESSANDRA TURRA
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/BR A 29.331-8

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS

PROCESSO: 010/1.14.0016175-4

AUTOR: REAL BEBIDAS LTDA

RÉU: REAL BEBIDAS LTDA

ALESSANDRA TURRA, arquiteta e urbanista e **ARNALDO ARGENTA**, engenheiro agrônomo, em cumprimento a determinação, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, agradecer a nomeação, passando a descrever e avaliar os bens imóveis urbanos e rurais no Processo sob o número em epígrafe.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo da avaliação trata-se de arbitrar o valor de mercado dos imóveis urbanos e rurais.

2. FINALIDADE:

Falência

3. OBJETO:

Imóveis matrículas nº 10.580, nº 43.854, nº 54.402, nº 59.409, nº 39.337, nº 4.031 localizados na cidade de Caxias do Sul e imóveis matrícula nº 31.234, nº 33.867 e nº 30.122 localizados no município de Monte Alegre dos Campos.

921
2

4. IMÓVEIS URBANOS

4.1 – Vistorias e demais diligências

A signatária esteve em diligência aos imóveis urbanos a fim de proceder a vistoria, estando presente o Sr. Artur Basso, que acompanhou e indicou a localização de todos os imóveis urbanos, inclusive nas áreas internas, que compõe a presente avaliação.

4.2 – Considerações sobre os imóveis

4.2.1 – Imóvel 1

Descrição:

Um imóvel urbano, sem benfeitorias, constituído pelo atual lote administrativo nº 18, da quadra nº 2088, formada pelas Estradas Federal BR 116, Estrada de Fazenda Souza e linhas que dividem com terras de outras quadras, situada em perímetro urbano da cidade, distrito, município, comarca e 2ª zona imobiliária de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, antes pertencente ao Travessão Leopoldina, com a área superficial de 1.742,50m², fundos para a Estrada Federal BR 116, da qual dista mais ou menos 40m, junto ao Km 127, medindo e confrontando: ao Nordeste, por 52m, com propriedade de Lindolfo Rodrigo da Silva, de Nicanor Alípio da Silva, de Alfeu Finardi, de Maria Massens Grison e outros e de Ivo Scariot; ao Leste, por 85m², com propriedade de Vinhos finos do Castelo Lacave Ltda; ao Sudoeste, por 67m, com propriedade de Orlando Pessoli e sua mulher Maria Leda Tartari Pessoli.

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 10.580, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona do município de Caxias do Sul/RS.

Característica do Imóvel:

O imóvel está inserido em malha urbana, em Zona Residencial 5 (ZR5) do Plano Físico Urbano “destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação” (Mapa de Localização do Imóvel em ANEXO I).

Servido de infraestrutura urbana completa. Distante aproximadamente 8,8km do centro da cidade. De acesso relativamente fácil pela BR 116 e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Topografia plana, não possui frente para via, considerado imóvel encravado. Área total do terreno 1.742,50m².

Não possui benfeitorias, somente árvores de médio e grande porte.

AT

2

4.2.2 – Imóvel 2

Descrição:

Um terreno urbano, constituído pelo lote nº 08, da quadra nº 20.88, setor 07, zona 37, numerações administrativas do Bairro São Ciro, nesta cidade de Caxias do Sul, anterior quadra nº 20, e que antigamente fazia parte do Travessão Leopoldina, distrito de Ana Rech, com frente ao Norte, à Estrada Federal BR 116, lado par, no quarteirão formado pela citada via, mais duas ruas sem denominação oficial, codificadas como ruas 37-07-10 e 37-07-08 e limite da quadra 2089, sem benfeitorias, com a área de 457,50m², contido em seu todo dentro das seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 28,50m, com a Estrada Federal BR116, lado par; ao Sul, por 2,00m, com terras de Vinhos Finos do Castelo Lacave Ltda; ao Leste, por 40,00m, com terras ainda de Vinhos Finos do Castelo Lacave Ltda; e, ao Oeste, por 30,00m, com terras de Nicanor Allipio da Silva.

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 43.854, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona do município de Caxias do Sul/RS.

Característica do Imóvel:

O imóvel está inserido em malha urbana, em Zona Residencial 5 (ZR5) do Plano Físico Urbano “destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação” e em Zona de Corredor de Desenvolvimento (ZC4) “constituída pelas vias principais de ligação BR-116, RS-122, RS-453 e pela diretriz prevista denominada Contorno Sul, integrante do terceiro anel viário, com estímulo à economia mista, de acordo com os parâmetros de ZUM, tendo como base os imóveis lindeiros das vias mencionadas, respeitando 500m (quinhentos metros) de largura do eixo da via. (Mapa de Localização do Imóvel em ANEXO I).

Servido de infraestrutura urbana completa. Distante aproximadamente 8,8km do centro da cidade. De acesso relativamente fácil pela BR 116 e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Topografia em declive, possui frente noroeste com 28,50m para a BR 116. Área total do terreno 457,50m².

Não possui benfeitorias, somente árvores de médio e grande porte (FOTOS 01 e 02 em ANEXO II).

4.2.3 – Imóvel 3

Descrição:

Um terreno urbano, constituído pelo lote nº 006, da quadra nº 2.088, setor 07, zona 37, anteriormente Travessão Leopoldina, terreno encravado Bairro São Ciro, sem benfeitorias, com a área de 247,50m² (duzentos e quarenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), medindo e confrontado: ao

923
2

Nordeste, por 15,00 metros, com terras do lote 08, propriedade de Chateau Lacave Vinhos Finos Ltda; ao Sudeste, por 16,50 metros, com terras do lote nº 04, propriedade de Chateau Lacave Vinhos Finos Ltda; ao Sudoeste, por 15,00 metros, parte com terras do lote 05, propriedade de Alfeu Finardi; e, ao Noroeste, por 16,50 metros, com terras do lote 03, propriedade de Orlando Pessoli, localizando-se no quarteirão formado pelas Ruas Guilherme Zaparolli, Governador Euclides Triches, BR 116 e limite da quadra 2089.

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 54.402, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona do município de Caxias do Sul/RS.

Característica do Imóvel:

O imóvel está inserido em malha urbana, em Zona Residencial 5 (ZR5) do Plano Físico Urbano “destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação” (Mapa de Localização do Imóvel em ANEXO I).

Servido de infraestrutura urbana completa. Distante aproximadamente 8,8km do centro da cidade. De acesso relativamente fácil pela BR 116 e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Topografia em declive, não possui frente para via, considerado imóvel encravado. Área total do terreno 247,50m². Não possui benfeitorias.

4.2.4 – Imóvel 4

Descrição:

Um imóvel urbano, pertencente ao lote administrativo nº 04, da quadra nº2088, com frente para a Rua Governador Euclides Triches, esquina com a Rua Guilherme Zaparolli, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais Estrada Federal BR 116, rua sem denominação oficial, codificada sob nº 37-07-110 e limite com a quadra nº 2.089, Bairro São Ciro, nesta cidade, contendo as seguintes benfeitorias: 1) um prédio de alvenaria com dois pavimentos, com a área edificada de 3.054,00m², 2) um aumento em alvenaria com três (3) pavimentos, com a área total edificada de 523,60m², com todas suas dependências em instalações, 3) um aumento de alvenaria destinado a abrigo de carros; e, 4) um aumento de alvenaria com um pavimento destinado a Cantina de Vinhos com a área de 631,00m², tendo o terreno a área de 24.782,00m² (vinte e quatro mil, setecentos e oitenta e dois metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 20,00m, com parte do lote nº 04, da mesma quadra, de propriedade de Cointreau do Brasil (licores) Ltda; ao Leste, por 1,50m, com a Rua Guilherme Zaparolli; ao Oeste, por 215,60m, com o lote nº 03, de Orlando Pessoli, lote nº 13, de Lorena Pessoli Buffon, lote nº 02, de Romeu Ricardo e lote nº 01, de Mario Angelo Rech; ao Nordeste, por 128,40m, com parte do lote nº 04, da mesma quadra, de Contreau do Brasil (licores) Ltda; e, ao Sudeste, por 260,50m, com uma linha que acompanha o traçado viário da Rua Governador Euclides Triches.

924
2

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 59.409, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona do município de Caxias do Sul/RS.

Característica do Imóvel:

O imóvel está inserido em malha urbana, em Zona Residencial 5 (ZR5) do Plano Físico Urbano "*destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação*" (Mapa de Localização do Imóvel em ANEXO I).

Servido de infraestrutura urbana completa. Distante aproximadamente 8,8km do centro da cidade. De acesso relativamente fácil pela BR 116 ou pela Rua Governador Euclides Triches. Próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Topografia em aclive, possui frente sudeste com 260,50m para a Rua Governador Euclides Triches. Área total do terreno 24.782,00m².

Nesta área estão localizadas as seguintes benfeitorias:

a) Castelo "Chateau Lacave"

Prédio de 02 pavimentos, sendo o primeiro pavimento constituído de acesso principal com escadaria, capela, hall de acesso, salões e cantina. No segundo pavimento possui restaurante com três salões, um ambiente e cozinha. O piso é de pedras de basalto, cimento alisado e madeira, as esquadrias são de madeira, as estruturas dos telhados são de madeira e telhas cerâmicas. A área total edificada é de 3.054,00m², conforme consta no registro do imóvel (FOTOS 03 a 18 em ANEXO II).

b) Aumento do Castelo "Chateau Lacave"

Na ala mais ao leste do Castelo, foi realizado um aumento do Castelo, sendo de um lado o piso é de revestimento de cerâmica e estrutura de concreto armado e no salão complementar, o piso de cimento alisado. A área total é de 523,60m², conforme consta no registro do imóvel (FOTOS 19 e 20 em ANEXO II).

c) Abrigo de Carros

Nos fundos há o abrigo para carros em estrutura metálica e telhas metálicas.



925
2

d) Cantina de Vinhos

Edificada em um pavimento com pé direito de mais de 6,00m de altura. Somente fachada frontal e dos fundos em alvenaria de pedras de basalto e as laterais aberto. Possui 10 pipas de blocos de concreto. Telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas. A área total é de 631,00m², conforme consta no registro do imóvel (FOTOS 21 e 22 em ANEXO II).

Cabe lembrar que, as áreas aqui indicadas são aproximadas e não foi realizada medição no local para aferição das mesmas. Foram identificadas a partir do registro de imóveis e do mapa da Prefeitura Municipal.

As edificações possuem aproximadamente 46 anos de vida útil, de padrão médio considerando os padrões atuais. Encontra-se em bom estado de conservação, necessitando apenas de reparos simples.

4.2.5 – Imóvel 5

Descrição:

Um imóvel urbano, compreendendo um pavilhão de alvenaria, com um pavimento, destinado à destilaria, com uma área total de 173,20m², de edificação, e um prédio de alvenaria com um pavimento destinado ao REFEITÓRIO E VESTIÁRIO, com uma área total de 213,20m² de edificação e seu respectivo terreno e quintal, que é constituído de parte do lote nº 04, da quadra nº 2088, situado no perímetro urbano da cidade, distrito, município comarca da 2ª zona imobiliária de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, tendo o terreno a seguinte descrição: partindo do eixo do arroio com rumo mais ou menos 59 graus e 41 (quarenta e um minutos) 50 segundos, numa distância de mais ou menos 34,50m, confrontando com a Empresa Vinhos Finos de Castelo Lacave Ltda, ora primeira permutante; prossegue com o mesmo rumo, numa distância de mais ou menos 22,60m confrontando com Orlando Pessoli, daí deflete à esquerda com rumo mais ou menos de 30 graus e dezenove (19) minutos SE, numa distância de mais ou menos 20m, fazendo divisa com a Empresa Cointreau do Brasil (licores) Ltda ora segunda permutante; daí deflete à esquerda com o rumo de mais ou menos oitenta e três (83) graus e vinte e cinco (25) minutos SE, numa distância de mais ou menos 90m confrontando ainda com a Empresa Cointreau do Brasil (licores) Ltda, ora segunda permutante, até o eixo do arroio; daí deflete à esquerda, seguindo o eixo do arroio no sentido NO, numa distância de mais ou menos 86m ate o ponto inicial da descrição, fazendo divisa com o mesmo confrontante, encerrado uma área total de 3.000,00m².

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 39.337, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona do município de Caxias do Sul/RS.

Característica do Imóvel:

Handwritten signature

Handwritten mark

O imóvel está inserido em malha urbana, em Zona Residencial 5 (ZR5) do Plano Físico Urbano "destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação" (Mapa de Localização do Imóvel em ANEXO I).

Servido de infraestrutura urbana completa. Distante aproximadamente 8,8km do centro da cidade. De acesso relativamente fácil pela BR 116. Próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Topografia plana, não possui frente para via, considerado imóvel encravado. Área total do terreno 3.000,00m². Existe a área de estacionamento do local.

Nesta área estão localizadas as seguintes benfeitorias:

a) Destilaria

Pavilhão de alvenaria com 01 pavimento, sendo a alvenaria de pedras de basalto, as esquadrias são de madeira, as estruturas dos telhados são de madeira e telhas cerâmicas. A área total edificada é de 173,20m², conforme consta no registro do imóvel (FOTOS 23 a 25 em ANEXO II).

b) Refeitório e Vestiário

Prédio com 01 pavimento de alvenaria com reboco, as esquadrias são de madeira, as estruturas dos telhados são de madeira e telhas de zinco e fibrocimento. A área total edificada é de 213,20m², conforme consta no registro do imóvel (FOTO 26 em ANEXO II).

A destilaria possui aproximadamente 46 anos de vida útil e o refeitório em torno de 30 anos de vida útil, de padrão médio-baixo considerando os padrões atuais. Encontra-se em regular estado de conservação, necessitando apenas de reparos simples a importantes.

4.2.6 – Imóvel 6

Descrição:

Um terreno urbano, sem benfeitorias, que antigamente fazia parte dos lotes nºs 79, 81 e 83 do Travessão Leopoldina, situado em perímetro urbano da cidade, distrito, município, comarca e 2ª imobiliária de Caxias do Sul, do Rio Grande do Sul, com a área de mais ou menos 29.730,00m², medindo e confrontando: ao Norte, por uma linha de 127 metros, e por outra linha de 63m, com a Estrada Federal BR 116; ao Sul, por 40,50m e por 115, com sucessores de Ciro Boff; ao Leste, por 185m, com terras de sucessores de Pedro Zapparolli; e, ao Oeste, com terras de Orlando Pessoa, o qual encontra-se lançado na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, em maior área.

927
2

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 4.031, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona do município de Caxias do Sul/RS.

Característica do Imóvel:

O imóvel está inserido em malha urbana, em Zona Residencial 5 (ZR5) do Plano Físico Urbano “destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação” e em Zona de Corredor de Desenvolvimento (ZC4) “constituída pelas vias principais de ligação BR-116, RS-122, RS-453 e pela diretriz prevista denominada Contorno Sul, integrante do terceiro anel viário, com estímulo à economia mista, de acordo com os parâmetros de ZUM, tendo como base os imóveis lindeiros das vias mencionadas, respeitando 500m (quinhentos metros) de largura do eixo da via. (Mapa de Localização do Imóvel em ANEXO I).

Servido de infraestrutura urbana completa. Distante aproximadamente 8,8km do centro da cidade. De acesso relativamente fácil pela BR 116. Próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Topografia em declive, possui frente oeste com 190,00m para a BR 116, onde se dá o acesso principal. Área total do terreno 29.730,00m².

No local, passa um arroio e existe um açude. A vegetação presente é de mata nativa e árvores de grande porte como araucária. Não possui benfeitorias (FOTOS 27 a 32 em ANEXO II).

4.3 – Considerações sobre a avaliação:

4.3.1 - Crerios Utilizados:

- Pesquisa de mercado realizada junto a pessoas e empresas do ramo imobiliário na região, para obtenção dos dados de mercado (ANEXO III) que compõem a amostra.
- Caracterização do terreno quanto à localização, dimensões e atratividade.
- Caracterização da benfeitoria quanto a materiais empregados, utilização, idade e estado de conservação.
- Área em m², para o custo paramétrico.

(Handwritten signature)

(Handwritten mark)

4.3.2- Metodologia utilizada:

Método Evolutivo

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e Benfeitorias) em metodologia específica, levando em consideração a parcela de Fator de Comercialização no intuito de encontrar o Valor de Mercado do imóvel.

Terreno - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

Benfeitorias - Método Custo de Reprodução.

Este método é utilizado nos casos em que não há dados de transações de imóveis semelhantes. O valor das benfeitorias é realizado mediante orçamento sintético ou analítico. Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel, o qual será calculada através do Método de Ross-Heidecke.

4.3.3 - Especificação da Avaliação:

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação com **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação e como **GRAU II**, quanto ao grau de Precisão (Tabelas em ANEXO V).

4.4 – Avaliação:

Diante das matrículas individualizadas e das áreas bastante variável dos imóveis, será levando em consideração a tipologia de cada imóvel. Assim, serão avaliados como terreno, os imóveis com área até 3.000,00m² e os imóveis com área acima de 20.000,00m² serão avaliados como gleba urbana.

329
2

4.4.1 – Imóvel 1 – Mat. 10.580
(cálculos em ANEXO IV):

Área total de terreno = 1.742,50m²

Valor Total do terreno = R\$ 781.483,57 ~ R\$ 780.000,00 (SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS)
Arredondamento válido em torno de 1% do valor.

O intervalo de confiança está entre R\$ 701.043,57 e R\$ 871.151,56, ou seja, variação percentual em torno da média de 21,77%.

4.4.2 – Imóvel 2 – Mat. 43.854
(cálculos em ANEXO IV)

Área total de terreno = 457,50m²

Valor Total do terreno = R\$ 381.111,05 ~ R\$ 380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)
Arredondamento válido em torno de 1% do valor.

O intervalo de confiança está entre R\$ 340.514,52 e R\$ 426.547,55, ou seja, variação percentual em torno da média de 22,57%.

4.4.3 – Imóvel 3 – Mat. 54.402
(cálculos em ANEXO IV)

Área total de terreno = 247,50m²

Valor Total do terreno = R\$ 142.911,19 ~ R\$ 143.000,00 (CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS)
Arredondamento válido em torno de 1% do valor.

O intervalo de confiança está entre R\$ 127.903,99 e R\$ 159.679,20, ou seja, variação percentual em torno da média de 22,23%.

4.4.4 – Imóvel 4 – Mat. 59.409
(cálculos em ANEXO IV)

Área total de terreno = 24.782,00m²

Área de benfeitorias = 3.054,00m² + 523,60m² + 631,00m²

Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 9.898.000,00 (NOVE MILHÕES OITOCENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS)

Arredondamento válido em torno de 1%

930
2

Arredondamento válido em torno de 1%

4.4.4 – Imóvel 5 – Mat. 39.337
(cálculos em ANEXO IV)

Área total de terreno = 3.000,00m²
Área de benfeitorias = 173,20m² + 213,20m²

Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 1.803.000,00 (HUM MILHÃO OITOCENTOS E TRÊS Mil REAIS).

Arredondamento válido em torno de 1%

4.4.6 – Imóvel 6 – Mat. 4.031
(cálculos em ANEXO IV)

Área total de terreno = 29.730,00m²

Valor Total da Gleba Urbana = R\$ 7.581.150,00 ~ R\$ 7.581.000,00 (SETE MILHÕES QUINHENTOS E OITENTA E UM MIL REAIS)

Arredondamento válido em torno de 1%

5 – IMOVEIS RURAIS

5.1 – Imóvel 7

Uma fração de terras de matos de culturas e faxinais, com área de 105.99,28m² contido dentro do todo maior com a área de trezentos e quinze mil quatrocentos e noventa e sete metros quadrados e oitenta e quatro décimos (315.497,84m²), sito na "Fazenda do Monte Alegre", "Ourives", no hoje município de Monte Alegre dos Campos, neste Estado, confrontando, com terras de Martin Antonio da Silva, de Antonio Correia, Antonio Bertelli, dos herdeiros de Anacleto Minuzzo e outros.

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 31.234 - Registrado na Comarca de Vacaria - RS.

INCRA: 950.122.651.672-9

5.2 – Imóvel 8

Uma fração de terras de Campos e Matos, sem benfeitorias, com a área de duzentos e doze mil duzentos e cinquenta e três metros quadrados (212.253,00m²), sito no lugar denominado Fazenda Monte Alegre, distrito de Esteira, neste município, confrontando com terras de João Antonio da Silva, com terras de Geraldo Bertelli, com a estrada que vai à Colônia São Francisco e com terras de Guerino Deon.

931
2

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 33.867 – Registrado na Comarca de Vacaria- RS

INCRA:950.122.651.672-9

5.3 – Imóvel 9

Uma fração de terras de Campos e Matos, com a área de oitenta e dois mil oitocentos e cinquenta e um metros quadrados (82.851m²), sita no lugar denominado “Monte Alegre”, Esteira, hoje município de Monte Alegre dos Campos, neste Estado, confrontando, o todo, com a estrada geral que vai a São Francisco, com terras do comprador e com terras de Adelar Rech.

Matrícula:

Imóvel matriculado sob nº 30.122 – Registrado na Comarca de Vacaria- RS

INCRA: 950.122.651.672-8

5.4 - NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

Nível considerado para avaliação de precisão expedita

5.5 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

5.5.1- ACESSO AOS IMÓVEIS AVALIANDOS: No dia da diligencia ao imóvel fomos atendido pelo vizinho Angelin Poletto o qual nos explicou as delimitações aproximadas da área , por ser morador antigo do local e não termos tido nenhum acompanhamento ou ajuda de parte dos proprietários. Em vista do fato e dos proprietários não possuírem o CAR do imóvel dificultou mais ainda a vistoria.

Ante o fato mantamos com base na documentação precária que tivemos uma poligonal aproximada das áreas. As matriculas inclusive citam apenas alguns confrontantes, sem contudo informar a orientação geográfica mínima dos confrontantes.

No entanto ante as condições das áreas serem de baixo aproveitamento geral para fins agrícolas ,em vista da questão ambiental legal , a média do valor por hectares ficara ajustada.

5.5.2 – PESQUISA DE CAMPO: A pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ficou dificultada , em vista da sua especificidade , por serem os imóveis avaliandos áreas com cerca de 70% de sua superfície com mata nativa e apenas com um a face que entesta a frente com a estrada geral que liga a comunidade de São Francisco que possui alguma fração aproveitável para fins agrícolas, mas mesmo assim com restrições em vista de possuir áreas úmidas de banhados. Tomamos algumas referências de imóveis ofertados, mas que por si só não serviram de parâmetros únicos, pois nesta região cada imóvel tem índices de aproveitamentos para fins agrícolas diferentes, o que proporciona

832
2

valorações diferentes , caso a caso, ficando assim a determinação do valor do imóvel, na experiência e no livre arbítrio do avaliador o que nos é facultado pela norma nestes casos.

5.6 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:

RELEVO: varia de suavemente ondulado com declividades variando entre 3 a 6% entre os imóveis, pois ambos são áreas contíguas.

SOLO: com perfis variados, com pequenas partes mais profundos, nas regiões onde existe a mata nativa e as outras partes mais rasos e boa parte com umidade excessiva , com baixa possibilidade de aproveitamento para fins agrícolas , num total dos imóveis de cerca 12,81 hectares aproveitáveis , sendo o restante com impedimento legal de aproveitamento , isto representa 32% de aproveitamento das terras do total de 40,03 há.

VEGETAÇÃO: com base na formatação dos imóveis que conseguimos ajustar baseado nas informações do acompanhante nativo e vizinho do local temos o seguinte;

Matricula: 31.234, área de 10,50 há possui cerca de 36% (3,84 há) de áreas aproveitáveis com áreas secas que podem ser feitas pastagens e grãos diversos, sendo o restante áreas de matas nativas sem possibilidade de aproveitamento.

Matricula: 33.867, área de 21,25 há , sendo 5,0 há de áreas correspondendo a 23,5 % do imóvel , com áreas limpas , mas com cerca de 20% áreas úmidas , sem possibilidade de aproveitamento desta fração, sendo o restante do imóvel áreas de matas nativas sem possibilidade de aproveitamento, exceto para compensação de reserva legal.

Matricula 30.122, área de 8,28 hectares com cerca 40% (3,31 há) da área com banhados, sendo o restante áreas aproveitáveis para cultivo de pastagens e algumas espécies de grãos, sendo muito úmida a área para produção de frutas.

AGUA- ENERGIA: sobre o imóvel existe uma rede de energia monofásica, oficial.

Com relação à água o imóvel é atendido por vertentes locais, tendo no seu fundo um pequeno riacho de divisa.

ACESSO: seu acesso principal se dá pela estrada geral que liga a sede Municipal de Monte Alegre dos Campos sentido Capela de Santo Antonio,

Handwritten signature

Handwritten signature

por cerca de 6,0 km , sendo que nesta comunidade toma-se rumo Sul, pela via que vai sentido a Capela de São Francisco por mais 4,0 km ,temos o imóvel no seu lado direito nas coordenadas abaixo

COORDENADAS DO IMÓVEL:

- 28° 45'58.74"

- 50°48'55.16" (ponto de recepção de uvas)

POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL: com o advento do Novo Código Florestal, Lei 12.651/2012, o imóvel avaliando tem restrições de aproveitamento para fins agrícolas em cerca de 68% do mesmo, sendo esta fração aproveitável apenas como moeda de troca para compensação de Reserva Legal com áreas que possuem passivo ambiental.

O local além de distante, acesso de média condição, a micro região tem inúmeras propriedades em estado de abandono, com apenas algumas pequenas áreas de produção de uvas comuns e criação extensiva de gado. As quais são as únicas opções de aproveitamento das referidas áreas, mas com restrições.

5.7 – AVALIAÇÃO:

TERRA NUA: como citado os valores foram atribuídos com base na experiência do avaliador e no livre arbítrio deste, por não existirem dados suficientes de mercado para se aplicar a metodologia prevista pela norma. Subdividimos o imóvel nos níveis de aproveitamento acima citados no item 6 (vegetação), avaliando-se pela condição de aproveitamento dos mesmos para fins agropecuários.

BENFEITORIAS: Não existem benfeitorias **reprodutivas** em nenhuma fração.

Benfeitorias não reprodutivas: no imóvel de matrícula 31.234 (projetado) existe uma antiga residência de madeira, antiga sede residencial, mas em estado de abandono, sem manutenção, logo não valorada.

No imóvel de matrícula 33.867 (projetada) existe uma estrutura antiga tipo galpão aberto com plataforma pequena de concreto, onde funcionava o antigo recebimento de uvas, que poderá ser aproveitado para abrigo de animais e veículos e máquinas agrícolas. Com área de 336,00m² aproximados, em estado regular de aproveitamento, mas sem manutenção.

5.7.1 - VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

não existem nos imóveis

5.7.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Casa: sem valor comercial

Galpão: matrícula nº 33.867

- área edificada = 336,00 m²

- 15% do valor GI (Galpão Industrial) = R\$ 120,00/m²

Valor do Galpão = R\$ 40.320,00

5.7.3 - VALOR DA TERRA NUA:

5.7.3.1 – Imóvel 7

MATRICULA nº 31.234 – Área de 10,50ha

- 3,84 ha de terras aproveitáveis x R\$ 10.000,00/há = R\$ 38.400,00

- 6,66 ha de terras de matas nativas x R\$ 4.000,00/ha = R\$ 26.640,00

VALOR TOTAL DA TERRA NUA = R\$ 65.040,00 (SESSENTA E CINCO MIL E QUARENTA REAIS)

5.7.3.2 – Imóvel 8

MATRICULA: 33.867 – Área de 21,25ha

- 4,0 ha de terras aproveitáveis x R\$ 10.000,00/há = R\$ 40.000,00

- 17,25 ha de terras de matas nativas e banhados x R\$ 4.000,00/há =

R\$ 69.000,00

VALOR TOTAL DA TERRA NUA = R\$ 109.000,00 (CENTO E NOVE MIL REAIS)

5.7.3.3 – Imóvel 9

MATRICULA nº 30.122 – Área de 8,28ha

- 4,97 ha de terras aproveitáveis x R\$ 10.000,00/ha = R\$ 49.700,00

- 3,31 ha de áreas de banhados x R\$ 4.000,00/ha = R\$ 13.240,00

VALOR TOTAL DA TERRA NUA = R\$ 62.940,00 (SESSENTA E DOIS MIL NOVECENTOS E QUARENTA REAIS)

935
2

5.8 - RESUMO DA AVALIAÇÃO:

5.8.1 - VALOR DA TERRA NUA

MATRICULA: 31.234	R\$ 65.040,00
MATRICULA: 33.867	R\$ 109.000,00
MATRICULA: 30.122	R\$ 62.940,00
VALOR TOTAL DA TERRA NUA :	R\$ 236.980,00

5.8.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

MATRICULA: 33.867	R\$ 40.320,00
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$ 277.300,00

5.9 – CONCLUSÃO

Os imóveis acima descritos e vistoriados no dia 07 de agosto de 2019, possuem como valor de sua terra nua, conjuntamente com suas benfeitorias não reprodutivas o valor de mercado respectivo:

Imóvel 7 - MATRICULA: 31.234
R\$ 65.040,00 (SESSENTA E CINCO MIL REAIS E QUARENTA CENTAVOS)

Imóvel 8 - MATRICULA: 33.867
R\$ 149.320,00 (CENTO E QUARENTA E NOVE MIL TREZENTOS E VINTE REAIS)

Imóvel 9 - MATRICULA: 30.122
R\$ 62.940,00 (SESSENTA E DOIS MIL NOVECIENTOS E QUARENTA REAIS)

6 – RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Imóvel	Matricula	Tipologia	Valor
1	10.580	Urbano	R\$ 780.000,00 ✓
2	43.854	Urbano	R\$ 380.000,00 ✓
3	54.402	Urbano	R\$ 143.000,00 ✓
4	59.409	Urbano	R\$ 9.898.000,00 ✓
5	39.337	Urbano	R\$ 1.803.000,00 ✓
6	4.031	Urbano	R\$ 7.581.000,00 ✓
7	31.234	Rural	R\$ 65.040,00 ✓
8	33.867	Rural	R\$ 149.320,00 ✓
9	30.122	Rural	R\$ 62.940,00 ✓

Portanto, baseado nas pesquisas realizadas e nas condições atuais do imóveis urbanos e rurais, bem como, na metodologia e cálculos aplicados, chega-se ao valor total dos bens imóveis, em:

R\$ 20.862.300,00

(VINTE MILHÕES OITOCENTOS E SESENTA E DOIS MIL E TREZENTOS REAIS).

7 - BIBLIOGRAFIA:

- NBR 14.653 / 2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: procedimentos gerais;
- NBR 14.653 / 2004 – Avaliação de Bens – parte 2 : imóveis urbanos;
- NBR 14.653 / 2004 – Avaliação de Bens – parte 3 : imóveis rurais;
- Metodologia de Avaliação de Imóveis – Marco Aurélio Stumpf González – Ed. SGE – 2003.
- Manual de Avaliações e Perícias em imóveis Urbanos – José Fiker – 2ª Edição – Ed. PINI – 2005.
- Lei Complementar nº 589 – 2019 – Plano Físico Urbano do Município de Caxias do Sul;

937
2

O presente Laudo tem a finalidade de atribuir o valor justo de mercado do bem imóvel ora avaliado, considerando a oferta e procura do mesmo.

O presente Laudo está lavrado em 18 folhas, timbradas, numeradas e assinadas, acompanhadas por 06 anexos, onde são apresentados os mapas de localização, fotos do imóvel, amostra de dados, cálculos, resultados da inferência estatística/tabelas e RRT.

Sem mais para o momento, colocamo-nos a disposição deste MM. Juízo, para quaisquer esclarecimentos do presente Laudo de Avaliação.

Caxias do Sul, 22 de novembro de 2019.


ARQ. ALESSANDRA TURRA
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A29.331-8


ENG. ARNALDO A. ARGENTA
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA 46.849 Dg