

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – GRUPO FASOLO

-

ANEXO II
LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

COMPLEXO LAGO FASOLO

RAFAEL
POMPERMAYER:921053
86091

Assinado de forma digital por
RAFAEL
POMPERMAYER:92105386091
Dados: 2024.09.23 17:29:47 -03'00'

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 16 de setembro de 2024.

1 INTERESSADOS:

Fasolo S/A. – Industria e Comércio

2 REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula 20.465

Matrícula 20.470

Matrícula 20.222

Matrícula 20.468

Registro de imóveis da comarca de Bento Gonçalves

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula 20.465:

MATRÍCULA: 20.465 (vinte mil, quatrocentos e sessenta e cinco) - Bento Gonçalves, 15 de setembro de 1986.- (Prot.49.441).- IMÓVEL: Uma área de terras com dezesseis mil seiscentos metros quadrados (16.600,00m²), com forma geométrica irregular, localizada na rua Pedro Rosa, zona urbana desta cidade, parte dos lotes rurais números quarenta e sete (47) e quarenta e oito (48) da linha Estrada - Geral, com um prédio de madeira residencial, no 61, medindo quarenta e cinco metros e dez decímetros quadrados (45,10m²), coberto com telhas de barro, confrontando a área: Norte, por uma linha reta que tem seu início junta a rua Pedro Rosa e que corre no sentido leste-oeste, na extensão de 95,00m, com propriedade de Etelvi na Brunelli; daí, por outra linha que corre no sentido noroeste, na extensão de 173,00m com terras da Rede Ferroviária Federal e seu aterro; Sul, por uma linha que corre no sentido oeste-leste, - na extensão de 130,00m com propriedade de Fasolo S/A.-Industria e Comercio; daí, por uma linha quebrada na extensão de 72,00m com terras dos mesmos lotes, de Ernesto Bartolo Gasperin; Leste, na extensão de 72,00m com a rua Pedro Rosa. Dito imóvel não possui quarteirão determinado, não se podendo precisar distância de esquina.

Matrícula 20.470:

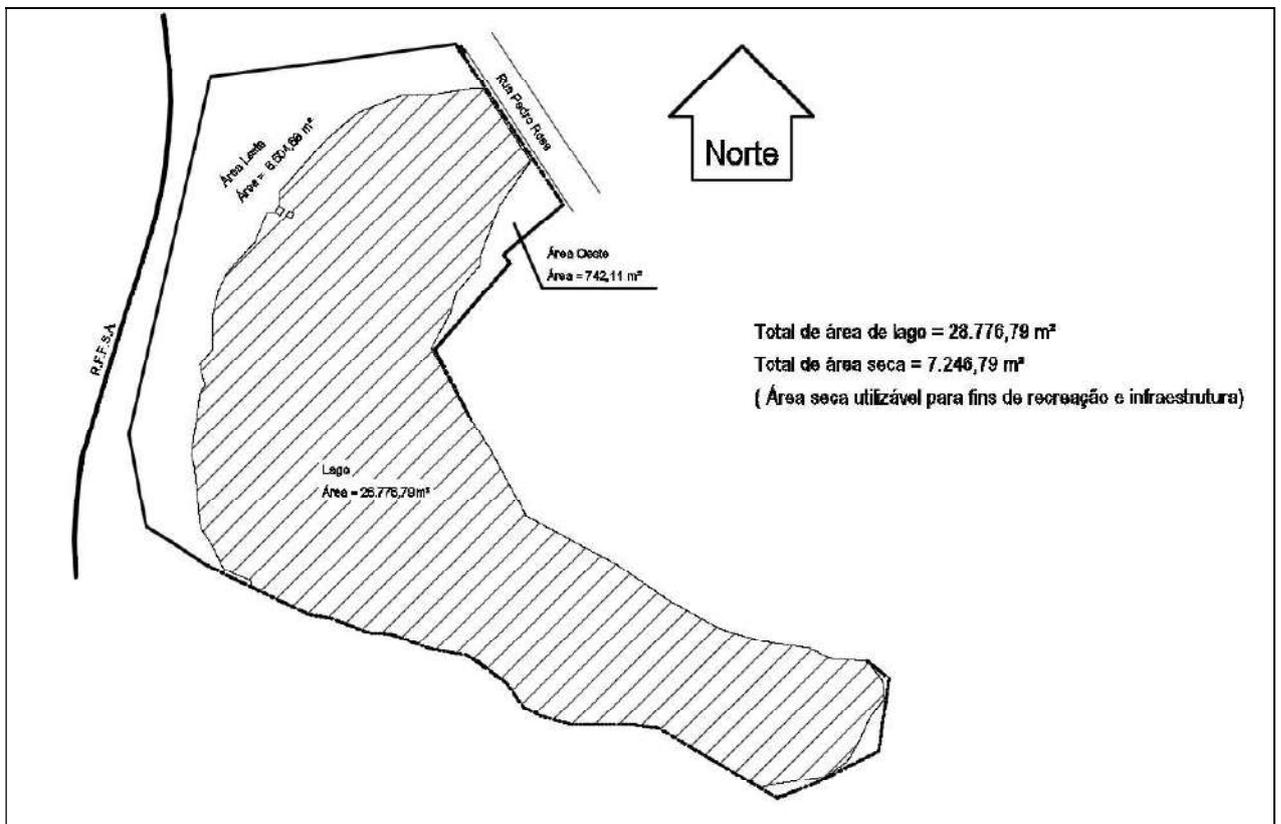
MATRICULA: 20.470 (vinte mil, quatrocentos e setenta).-Bento Gonçalves, 15 de setembro de 1986.-(Prot.49.437).- IMÓVEL:Parte dos lotes rurais quarenta e sete (47) e quarenta e oito (48) da Linha-Estrada Geral,Primeiro Distrito, atual zona urbana desta cidade,- com a área ideal de cinco mil, cento e sessenta e seis mil e sessenta e seis decímetros quadrados (5.166,66m²), sem benfeitorias, confinando a área maior de quinze mil, quinhentos metros quadrados, dos mesmos lotes e dentro da qual esta a ideal supra compreendida: Norte, lado oeste, com terras do mesmo Ernesto Bortolo Gasperin; Sul, com as de Emilio Pozza, Marcelo Bertani e Guilherme Pozza e assim descrita: Fixando-se o marco nº 01, exatamente na confluência dos limites entre as propriedades de Ernesto Bortolo Gasperin, Emilio Pozza e Marcelo Bertani, seguindo por uma linha seca pela divisa entre os dois primeiros numa extensão de quarenta e um metros, rumo 29º NO-SE, sendo fixado na extremidade dessa linha o marco nº 2, desse marco, por uma linha seca na extensão de 36,00m rumo 80º, NO-SE, formando ângulo de 129º30 com o anterior até encontrar o marco nº 03, na extremidade dessa linha e fazendo divisa com terras de Ernesto Bortolo Gasperin, do marco nº 03, por uma linha seca numa extensão de 84,00m rumo 50º NO-SE, formando ângulo de 209º com a linha anterior, até encontrar o marco nº 04 fixado na extremidade dessa linha e fazendo divisa com terras do mesmo Ernesto Bortolo Gasperin, do marco nº 04, por uma linha seca, na extensão de 72,00m de rumo, 14º30, NO-SE, formando ângulo de 216º30 com a linha anterior e fazendo divisa com terras do mesmo Ernesto Bortolo Gasperin até encontrar o marco nº 05, fixado na extremidade dessa linha do marco nº 05, por uma linha seca, na extensão de 88m de rumo 68º30, NE-SO, formando um ângulo de 83º15, com a linha anterior até encontrar o marco nº 6, fixado na extremidade dessa linha e fazendo divisa com Ernesto Bortolo Gasperin, do marco nº 06 por uma linha seca, na extensão de 30º NE-SO, formando um ângulo de 141º30 com a linha anterior, até encontrar o marco nº07 e fazendo divisa com terras do mesmo Ernesto Bortolo Gasperin do marco nº 07 por uma linha seca, na extensão de 60º NO-SE, formando um ângulo de 90º com a linha anterior, até encontrar o marco nº 08 e fazendo divisa com terras de Ernesto Bortolo Gasperin, do marco nº 08, por uma linha seca, na extensão de 53,00m de rumo NO-SE, formando um ângulo de 198º30 com a linha anterior até encontrar o marco nº 09, fixado na extremidade dessa linha e fazendo divisa com terras do citado Ernesto Bortolo Gasperin, e finalmente do marco nº 09, por uma linha seca, em forma de arco, afastado para o sul, que faz divisa entre o imóvel ora vendido e o de Marcelo Bertani e Guilherme Pozza, até encontrar o ponto de partida, marco nº 01, numa extensão de 66,00m de rumo 72º NE-SO, não tendo quarteirão definido e não podendo precisar a distância de esquina.

Matrícula 20.222:

MATRÍCULA: 20.222 (vinte mil, duzentos e vinte e dois).-Bento Gonçalves, 22 de julho de 1986.-(prot.48.893).- IMÓVEL:Parte dos antigos lotes quarenta e sete (47) e quarenta e oito (48) da linha-Estrada Geral, atual zona urbana desta cidade, com a área de cinco mil, cento e sessenta e seis metros e sessenta e seis decímetros quadrados (5.166,66m²), confinando a área maior de quinze mil e quinhentos metros quadrados (15.500,00m²): Norte, Leste e Oeste, com terras do mesmo lote quarenta e sete (47) e quarenta e oito (48) de propriedade de herd. Gasperin; Sul, com terras de Emilio Pozza, Marcelo Bertani e Guilherme Pozza, formando uma figura geométrica irregular, com as seguintes características descritivas fixando-se o marco nº 01, exatamente na confluência dos limites -entre as propriedades dos herd. Gasperin, Emilio Pozza e herd. de Marcelo Bertani, seguindo por uma linha seca pela divisa entre os dois primeiros, numa extensão de 41,00m rumo 29º NO-SE, sendo fixado na extremidade desta linha o marco nº 02, desse marco, por - uma linha seca, na extensão de 36,00m rumo 80º NO-SE, formando um- ângulo de 12º 30 com o anterior, até encontrar o marco nº 03, na - extremidade dessa linha e fazendo divisa com terras de herd. Gasperin do marco nº 3, por uma linha seca, numa extensão de 84,00m - de rumo 50º NO-SE, formando um ângulo de 209º com a linha anterior até encontrar o marco nº 04, fixado na extremidade dessa linha e - fazendo divisa com terras dos mesmos herdeiros Gasperin, do marco nº 04, por uma linha seca na extensão de 72m rumo 14º30 NO-SE, for- mando um ângulo de 216º30 com a linha anterior e fazendo divisa - com terras dos mesmos herd. Gasperin até encontrar o marco nº 05, fixado na extremidade dessa linha; do marco nº 05, por uma linha seca, de 88,00m de rumo 68º30 NO-SE, formando um ângulo de 83º 15 com a linha anterior, até encontrar o marco nº 06, fixado na extre- midade dessa linha e fazendo divisa com herd. Gasperin; do marco nº 06 por uma linha seca na extensão de 37,00m rumo 30º NE-SO, forman- do um ângulo de 141º30 com a linha anterior até encontrar o marco nº 07 e fazendo divisa com terras de herd. Gasperin, do marco 07 por uma linha seca, na extensão de 183m rumo 60º NO-SE formando um - ângulo de 90º com a linha anterior até encontrar o marco nº 08, e fazendo divisa com terras de herd. Gasperin do marco nº 08, por - uma linha seca, na extensão de 50,00m de rumo 41º NO-SE, formando um ângulo de 198º 30 com a linha anterior até encontrar o marco - nº09, fixado na extremidade dessa linha e fazendo divisa com ter- ras dos mencionados herd. Gasperin, e finalmente, do marco 09, por uma linha seca em forma de aro, afastado para o sul, que faz di- visa com o imóvel ora extremado e terras de propriedade de herd. de Marcelo Bertani e de Guilherme Pozza, até encontrar o ponto - de partida, marco nº 01, numa extensão de 66m de rumo 72º NE-SO, não tendo quarteirão definido e não podendo precisar a distância de esquina.

Matrícula 20.468:

MATRICULA: 20.468 (vinte mil, quatrocentos e sessenta e oito).- **Betno Gonçalves**, 15 de setembro de 1986.- (Prot.49.448).- **IMÓVEL:** Uma área de terras com cinco mil, cento e sessenta e sete metros e trinta e quatro decímetros quadrados (5.167,34m²), atual zona urbana desta cidade, antigamente parte dos lotes números quarenta e sete (47) e quarenta e oito (48) da Linha Estrada Geral, dentro da área maior de 15.500,00m², confinando a área maior: Norte, Leste e Oeste, com terras dos mesmos lotes nºs. 47 e 48 de Ernesto Bortolo Gasperin e sua mulher Rita Dalla Chiesa Gasperin; Sul, com terras de Emilio Pozza, Marcelo Bertani, Guilherme Pozza, formando uma figura geométrica irregular, com as seguintes características e confrontações descritivas: Fixando-se o marco nº 01, exatamente na confluência dos limites entre as propriedades de Ernesto Bortolo Gasperin, Emilio e Marcelo Bertani, seguindo por uma linha seca pela divisa entre os dois primeiros, uma extensão de 41,00m, rumo 299 NO-SE, sendo fixado na extremidade desta linha o marco nº 02; desse marco por uma linha seca na extensão de 36,00m rumo 80º NO-SE, formando ângulo de 12930, com a anterior até encontrar o marco nº 03 na extremidade dessa linha e fazendo divisa com terras de Ernesto Bortolo Gasperin, do marco 3, por uma linha seca, numa extensão de 84,00m rumo 50º NO-SE, formando um ângulo de 209º, com a linha anterior até encontrar o marco nº 4, fixado na extremidade dessa linha e fazendo divisa com terras do mesmo Ernesto Bortolo Gasperin; do marco nº 4, por uma linha seca na extensão de ... 72,00m de rumo 14º30, NO-SE, firmando um ângulo de 216º30 com a linha anterior fazendo divisa com terras do mesmo Ernesto Bortolo Gasperin, até encontrar o marco nº 5, fixado na extremidade dessa linha do marco nº 5, por uma linha seca na extensão de 88,00m de rumo 68º30 NE-SO, formando um ângulo de 83º15 com a linha anterior até encontrar o marco nº6, fixado na extremidade dessa linha e fazendo divisas com Ernesto Bortolo Gasperin; do marco nº 06, por uma linha seca, na extensão de 37,00m rumo 30º NE-SO, formando um ângulo de 141º30, com a linha anterior, até encontrar o marco nº7, e fazendo divisa com terras de Ernesto Bortolo Gasperin; do marco nº 7, por uma linha seca numa extensão de 183,00m de rumo 60º NO-SE, formando um ângulo de 90º com a linha anterior até encontrar o marco nº 08, e fazendo divisas com terras de Ernesto Bortolo Gasperin; do marco nº 8, por uma linha seca na extensão de 50,00m de rumo NO-SE, formando um ângulo de 198º30 com a linha anterior até encontrar o marco nº 9, fixado na extremidade desta linha e fazendo divisa com terras de Ernesto Bortolo Gasperin e finalmente do marco nº 9, por uma linha seca em forma de arco afastado para o sul, que faz divisa entre o imóvel ora extremado e terras de propriedade de Marcelo Bertani e Guilherme Pozza, até encontrar o ponto de partida, marco nº 1, numa extensão de 66,00m rumo 72º NE-SO, não tendo quarteirão definido e não podendo precisar distância de esquina.



Levantamento planimétrico da área – Área total: 36.023,58 m² – Fonte: Autor

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

Utilizou-se os dados do levantamento executado no local, atribuindo-se as divisas estabelecidas (cercas, marcos antigos e ruas) como elementos divisórios, para obtenção da área real.

A localização do terreno está inserida no zoneamento de ocupação intensiva 1 (ZOI1), adequado a atividades mistas.

O terreno possui lago artificial, formado para retenção e captação de água no processo fabril do antigo curtume Fasolo.

O terreno possui topografia em suas partes secas com leve declive.

A propriedade é cercada, com tela de arame galvanizado com altura de 2,10m em toda sua extensão.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário das matrículas que formam o complexo LAGO FASOLO (20.465, 20.470, 20.222, 20.468).

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando –se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes e homogeneização através de condicionantes especiais.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se em Zona de Ocupação Intensiva 1 (ZOI1) em área urbana na cidade de Bento Gonçalves, sendo ocupação predominante do entorno: comercial e residencial.

A frente do terreno possui acesso a rua asfaltada.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

O terreno possui 36.023,58 m², sendo registrado por 4 matrículas já citadas que se sobrepõem, sendo necessária a unificação das mesmas e o tratamento como uma área única para gerar precificação.

A zona em que se insere o imóvel está em franca expansão, possuindo vários lotes em construção em sua divisa leste e sul.

Trata-se de área de grande extensão, atendida por um lago que está sendo despoluído, criando uma possibilidade de utilização da área para recreação e lazer, bem como uso turístico.

O poder público hoje já iniciou vários serviços tais como: canalização do esgoto das residências lindeiras, limpeza do lago, criação de pista ao redor do lago, entre outras medidas que promovam a valorização da área e sua franca utilização como centro de lazer.

Como o crescimento e adensamento é eminente desta região, podendo-se considerar um potencial valorização financeira da área, bem como a criação de um novo ponto turístico na cidade.

7 VISTORIA:

A vistoria das terras foi feita em 03 de setembro 2024, sendo que se pode verificar:

- Topografia plana;
- Existência de rede de alta tensão;
- Pavimentação externa;
- Pista de caminhada nivelada e com base;
- Terrenos limpo com topográfica predominante plana;
- Lago possuindo rede de esgoto, eliminando contribuição cloacal;



Vista do Complexo Lago Fasolo – Nivelamento e base para pista de caminhada já executada – Fonte: Autor

8 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a imobiliária Top House, Imobiliária Milan, Imosul, Aliança Imóveis, Imobiliária Tomazi, Imobiliária Correta, o qual foi utilizado para formação dos valores (o qual e desenvolvido a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

9 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dado de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor homogeneizado x área para sua elaboração.

Serão avaliadas áreas secas e utilizado índice de equalização para avaliação da área molhada.

BASE DE DADOS DE OFERTAS DE TERRENOS SIMILARES (Data base 22/09/2021)						
Oferta nº	Fonte	Cód./Oferta	Localização	área(m²)	valor(R\$)	Valor/m²
1	Top House	TH6842	São Roque	1.074,75	1.190.000,00	1.107,23
2	Top House	TH6079	Universitário	695,00	758.000,00	1.090,65
3	Top House	TH7155	Universitário	359,43	365.000,00	1.015,50
4	Top House	TH5516	Universitário	360,00	350.000,00	972,22
5	Milan	6549	Universitário	429,00	250.000,00	582,75
6	Milan	6653	Universitário	574,00	350.000,00	609,76
7	Milan	6421	Universitário	475,00	420.000,00	884,21
8	Imosul	IMS1270	Universitário	942,00	958.000,00	1.016,99
9	Aliança	ALCV3376	Maria Goretti	900,00	1.380.000,00	1.533,33
10	Aliança	ALCV3205	Universitário	420,00	900.000,00	2.142,86
11	Aliança	ALCVTE433	Universitário	396,00	228.000,00	575,76
12	Aliança	ALCV3400	Universitário	420,00	220.000,00	523,81
13	Aliança	ALCV3402	Universitário	517,40	220.000,00	425,20
14	Tomazi	TMSV462	Universitário	510,20	640.000,00	1.254,41
15	Tomazi	TMSV1125	Universitário	360,00	365.000,00	1.013,89
16	Tomazi	TMSV956	Universitário	390,00	280.000,00	717,95
17	Tomazi	TMSV920	Universitário	368,00	244.000,00	663,04
18	Correta	CRRV319	Universitário	1.722,00	1.500.000,00	871,08

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão		ANOVA					
		gl	SQ	MQ	F	F de significação	
R múltiplo	0,857722263	Regressão	1	2,2483E+12	2,2483E+12	44,53440101	5,35031E-06
R-Quadrado	0,735687481	Resíduo	16	8,07754E+11	50484645538		
R-quadrado ajustado	0,719167949	Total	17	3,05606E+12			
Erro padrão	224687,8847						
Observações	18						

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	-31906,92689	107174,1881	-0,297710927	0,769754686	-259106,0561	195292,2023	-259106,0561	195292,2023
Variável X 1	1025,616267	153,6869857	6,673409999	5,35031E-06	699,8144115	1351,418122	699,8144115	1351,418122

Página 1

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos
1	1070374,156	119625,8441
2	680896,3785	77103,62146
3	336730,3279	28269,67212
4	337314,9292	12685,07084
5	408082,4516	-158082,4516
6	556796,8103	-206796,8103
7	455260,7998	-35260,79984
8	934223,5964	23776,40356
9	891147,7132	488852,2868
10	398851,9052	501148,0948
11	374237,1148	-146237,1148
12	398851,9052	-178851,9052
13	498746,9296	-278746,9296
14	491362,4924	148637,5076
15	337314,9292	27685,07084
16	368083,4172	-88083,41716
17	345519,8593	-101519,8593
18	1734204,285	-234204,2845

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.



Coeficiente de correlação: $y = 1.025,60 x - 31.907,00$

Avaliação das áreas:		
Fator depreciação:	50%	(área molhada)
Descrição	Área (m ²)	Valor Avaliado (R\$)
Área molhada	26.778,79	13.716.427,85
Área seca	7.246,79	7.400.518,78
Valor total da avaliação	21.116.946,63	

Memória de cálculo:**Área molhada x variável x1 + intersecção x (100% - depreciação)**

$$26.778,79 \times 1025,616267 - 31906,92689 \times (100\% - 50\%) = 13.716.4227,85$$

Área Seca x variável x1 + intersecção

$$7.246,79 \times 1025,616267 - 31906,92689 = 7.400.518,78$$

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 21.116.946,63 (vinte e um milhões, setecentos e dezesseis mil, novecentos e quarenta e seis reais e sessenta e três centavos), incluindo o valor dos terrenos e cercamentos.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 11 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 16 de setembro de 2024.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

Linha Pedro Salgado – Matrícula: 19.608

RAFAEL
POMPERMAYER:9
2105386091

Assinado de forma digital por
RAFAEL
POMPERMAYER:92105386091
Dados: 2024.09.24 16:59:46
-03'00'

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

1 INTERESSADOS:

Guifasa Industria e Comércio S/A.

2 REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula 19.608
Registro de imóveis da comarca de Bento Gonçalves

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula 19.608:

MATRÍCULA: 19.608 (dezenove mil, seiscientos e oito).-Bento Gonçalves, 04 de novembro de 1985.-(Prot.44,774 e 44,775).-IMÓVEL: Uma - área de terras do lote rural número sete (07) da Linha Zamith, com dez (10) hectares, com as seguintes medidas e confrontações:Norte, com terras do mesmo lote na extensão de duzentos e quarenta e oito metros (248,00m) e na de cento e dois metros (102,00m), com pro- ' priedade de Maria Catarina Bettiol Mion e outros, servindo de divi- sa uma estrada; Sul, com os lotes números doze (12), quatorze (14) e dezesseis (16), de propriedade respectivamente de Henrique Valdu- ga, Adolfo Valduga e Angelo Milani, todos da linha Leopoldina; Le- ste, com o lote número sete (07) de Breno Dalla Colletta; Oeste, com o lote número nove (09) de Fiorello Passaia.-INCRA: nº do imóvel: ' 854 026 022 535; área total: 14,0ha; f.m.p.: 2,0ha

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

Utilizou-se os dados do levantamento executado no local, atribuindo-se as divisas estabelecidas (cercas, marcos antigos e ruas) como elementos divisórios, para obtenção da área real.

A localização do terreno está inserida em Zona Rural, adequado a atividades relacionadas a agricultura e turismo.

O terreno possui mata em estágio de regeneração e área de aterro sanitário monitorado.

O terreno possui topografia acidentada em sua maioria com áreas superiores com relevo plano.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário da matrícula 19.608.

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes e homogeneização através de condicionantes especiais.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se em Zona Rural (ZR) em área rural na cidade de Bento Gonçalves, sendo ocupação predominante do entorno: agricultura e turismo.

A frente do terreno possui acesso rua precária via linha Zemith e fundos com terras da Família Valduga, distante da rota turística principal do Vale dos Vinhedos (mas sem acesso) aproximadamente 150,00 m.

O terreno possui 100.000,00 m², sendo registrado pela matrícula 19.608.

A zona em que se insere o imóvel está em franca expansão, possuindo vocação para o cultivo de videiras e exploração turística.

Trata-se de área de grande extensão, com vista privilegiada para o Parque Gasper e seu “paredão” em rocha natural, um dos cartões postais do Vale dos Vinhedos, criando uma possibilidade de utilização da área para recreação, hospedagem e lazer, focado na vocação turística bem como uso turístico.

Como o crescimento e adensamento é eminente desta região, podendo-se considerar um potencial valorização financeira da área, bem como a criação de um novo ponto turístico na cidade.

Não foi considerada, para fins de avaliação, a área de 20.000,00 m². Visto que ela é utilizada como área de monitoramento de resíduos, sendo que está é considerada como área desmembrada para fins de avaliação.

7 VISTORIA:

A vistoria das terras foi feita em 03 de setembro 2024, sendo que se pode verificar:

- Topografia acidentada;
- Existência de rede de alta tensão;
- Rua precária;
- Terreno com vegetação em estágio de regeneração;

8 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a imobiliária Top House, Crédito Real e Viva Real, o qual foi utilizado para formação dos valores (o qual é desenvolvido a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões.

9 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dado de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor homogeneizado x área para sua elaboração.

Item	Terreno	Imobiliária	Área	Valor
1	TH5966	Top House	56.000,00	R\$ 4.000.000,00
2	TH6150	Top House	50.000,00	R\$ 3.300.000,00
3	TH6228	Top House	22.000,00	R\$ 900.000,00
4	73856581	Crédito Real	60.000,00	R\$ 1.790.000,00
5	2558508224	Viva Real	10.000,00	R\$ 2.200.000,00
6	2721558645	Viva Real	1.388,00	R\$ 463.000,00
7	2545805876	Viva Real	9.788,00	R\$ 2.700.000,00
8	2558508229	Viva Real	59.000,00	R\$ 4.125.000,00
9	2571259577	Viva Real	120.000,00	R\$ 6.600.000,00
10	2643208919	Viva Real	100.000,00	R\$ 4.998.741,00
11	74059649	Viva Real	5.049,00	R\$ 1.360.000,00
12	2531253997	Viva Real	37.000,00	R\$ 3.300.000,00
13	2571259086	Viva Real	20.000,00	R\$ 550.000,00

RESUMO DOS RESULTADOS

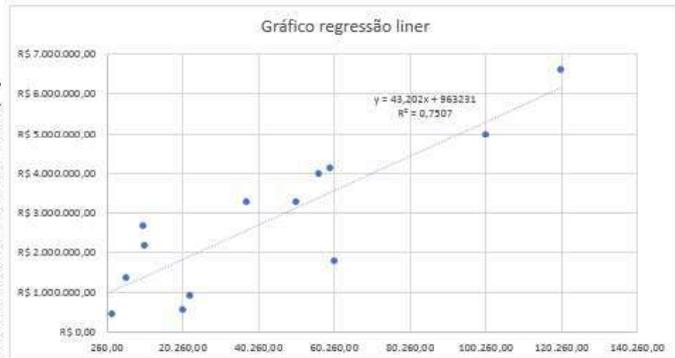
Estatística de regressão	
R múltiplo	0,866414636
R-Quadrado	0,750674322
R-quadrado ajustado	0,728008351
Erro padrão	358569,2195
Observações	13

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	3,04316E+13	3,04316E+13	33,11900169	0,000127447
Resíduo	11	1,01074E+13	9,18855E+11		
Total	12	4,05339E+13			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	963230,9753	414288,1299	2,32502673	0,040220043	51388,94938	1875073,001	51388,94938	1875073,001
Variável X1	43,20185074	7,506953633	5,75491109	0,000127447	26,67915719	59,72454428	26,67915719	59,72454428

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Yprevisto	Resíduos
1	3382534,617	617465,3835
2	3123323,512	176676,4879
3	1913671,691	-1013671,691
4	3555342,019	-1765342,019
5	1395249,483	804750,5174
6	1023195,144	-554195,1441
7	1386090,69	1313909,31
8	3512140,169	612859,8313
9	6147453,064	452546,9363
10	5283416,049	-284675,0489
11	1181357,12	178642,8804
12	2561699,453	738300,5475
13	1827267,99	-1277267,99



Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.

Coefficiente de correlação: $y = 43,202 x - 963.231,00$

Avaliação das áreas:		
Desmembramento área monitoramento:	20.000,00	m²
Descrição	Área (m²)	Valor Avaliado (R\$)
Área útil remanescente	80.000,00	4.419.379,03
Valor total da avaliação	4.419.379,03	

Memória de cálculo:

Área x variável x1 + intersecção

$80.0000,00 \times 43,20185074 + 963.230,9753 = 4.419.379,03$

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

Descrição	Valor (R\$)
Terreno matrícula 19.608	4.419.379,03
VALOR TOTAL DE PATRIMÔNIO AVALIADO	4.419.379,03

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 4.419.379,03(quatro milhões, quatrocentos e dezenove mil, trezentos e setenta e nove reais e três centavos), incluindo o valor dos terrenos e cercamentos.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 06 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



*Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D*

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

Avaliação Loteamento Guifasa S.A.

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

Matrícula 20.216:

MATRÍCULA: 20.216 (vinte mil, duzentos e dezesseis).-Bento Gonçalves, 21 de julho de 1986.- (Prot. 48.478).- <u>IMÓVEL</u> : Terreno urbano - desta cidade, frente a Estrada São Vendelino, com a área de trezentos e setenta e cinco metros quadrados (375,00m ²), sem benfeitorias confinando: Norte, na extensão de vinte e cinco metros (25,00m) com propriedade de Roberto Pozza e outros; Sul, na mesma extensão com propriedade de Jacob Dal Magro; Leste, na extensão de quinze metros (15,00m), com propriedade de Curtume Fasolo S/A.; Oeste, na mesma extensão, com a Estrada São Vendelino, não tendo quarteirão definido e não podendo precisar a distância da esquina.- <u>Proprietária</u> : FASOLO S/A.-INDÚSTRIA E COMÉRCIO, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, cgc nº 87 547 519/0001-72.- <u>Registro Anterior</u> : Transcrição nº 32.356 do livro 3-AR, deste Ofício.- Dou fé.- Of. <i>[assinatura]</i> (Nelson Antonio Astolfi).-CZ\$21,00	20.216
--	--------

AV. 1-20.216

Matrícula 20.218:

MATRÍCULA: 20.218 (vinte mil, duzentos e dezoito).-Bento Gonçalves 21 de julho de 1986.- (Prot. 48.475).- <u>IMÓVEL</u> : Terreno urbano desta cidade, frente a Estrada São Vendelino, com a área de trezentos e cinquenta metros quadrados (350,00m ²), sem benfeitorias, confinando: Norte, na extensão de vinte e cinco metros (25,00m), com propriedade de Jacob Dal Magro; Sul, na mesma extensão, com propriedade de Romualdo Kelin; Leste, na extensão de quatorze metros (14,00m), com propriedade de Curtume Fasolo S/A.; Oeste, na mesma extensão, com a Estrada São Vendelino, não tendo quarteirão definido e não podendo precisar a distância de esquina.- <u>Proprietária</u> : FASOLO S/A.-INDÚSTRIA E COMÉRCIO, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, cgc nº 87 547 519/0001-72.- <u>Registro Anterior</u> : Transcrição nº 32.357 do livro 3-AR, deste Ofício.- Dou fé.- Of. <i>[assinatura]</i> (Nelson Antonio Astolfi).-CZ\$ 21,00-.-.-.

Matrícula 20.677:

MATRÍCULA: 20.677 (vinte mil, seiscentos e setenta e sete).-Bento Gonçalves, 06 de novembro de 1986.-(Prot. 50.687).- IMÓVEL: Uma - área de terras com trinta e três mil e cinquenta metros quadrados (33.050,00m²), localizada na rua Guilherme Fasolo, nesta cidade, - cujo terreno faz parte do lote rural número quarenta e oito (48) - da Linha Estrada Geral, estando o imóvel atualmente na zona urbana desta cidade, com os seguintes prédios: uma casa velha de madeira, uma casa de alvenaria coberta com telhas de barro, com pórtico e de um pavimento, medindo 24,00m de frente por 48,80m de fundos; um pavilhão de alvenaria industrial, com a área de 660,00m², dois pavimentos, coberto com chapas de fibro cimento; um pavilhão de alvenaria industrial, com 224,00m² coberto com telhas brasilit e mais um pavilhão com a área de 539,00m² coberto com chapas de fibro cimento. O terreno possui as seguintes características e confrontações: Norte, com terras de Fasolo S/A. Indústria e Comércio; Sul, com Fasolo S/A. Indústria e Comércio; Leste, com a rua - Guilherme Fasolo; Oeste, com terras de Fasolo S/A. Indústria e Comércio e Baptista Guarnier, dito imóvel não possui quarteirão determinado e nem distância de esquina precisa.- Proprietária: ... FASOLO S/A.-INDUSTRIA E COMÉRCIO, pessoa jurídica com sede na rua Guilherme Fasolo, nº 610, nesta cidade, cgc nº 87 547 519/0001-72 Registro Anterior: Transcrição nº 10.855, fls. 52 do livro 3-N, - deste Ofício.- Dou fé.- Of. *[Assinatura]* (Neici Antonio Astolfi)

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

Utilizou-se os dados do levantamento executado no local, atribuindo-se as divisas estabelecidas (cercas, marcos antigos e ruas) como elementos divisórios, para obtenção da área real.

A localização do terreno está inserida no zoneamento de ocupação intensiva 1 (ZOI1), adequado a atividades mistas.

O terreno possui topografia com leve declive.

A propriedade é cercada, com tela de arame galvanizado com altura de 2,10m em toda sua extensão.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário das matrículas que formam o complexo FASOLO (20.215, 20.216, 20.218, 20.219, 20.463, 20.464, 20.469, 20;677).

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes e homogeneização através de condicionantes especiais.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se em Zona de Ocupação Intensiva 1 (ZOI1) em área urbana na cidade de Bento Gonçalves, sendo ocupação predominante do entorno: comercial e residencial.

A frente do terreno possui acesso a rua asfaltada.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

O terreno possui 110.888,83 m², sendo registrado pelas 8 matrículas já citadas que se sobrepõem, sendo necessária a unificação das mesmas e o tratamento como uma área única para gerar precificação.

A zona em que se insere o imóvel está em franca expansão, possuindo vários lotes em construção em sua divisa leste.

Trata-se de área de grande extensão, criando uma possibilidade de utilização da área para recreação e lazer, bem como uso comercial.

Como o crescimento e adensamento é eminente desta região, podendo-se considerar um potencial valorização financeira da área, bem como a criação de um novo ponto comercial na cidade.

7 VISTORIA:

A vistoria das terras foi feita em 04 de setembro 2024, sendo que se pode verificar:

- Topografia com um leve declive;
- Existência de rede de alta tensão;
- Pavimentação externa;
- Terrenos limpo com topográfica predominante plana;

8 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a imobiliária Top House, Imobiliária Milan, Imosul, Aliança Imóveis, Imobiliária Tomazi, Imobiliária Correta, os quais foram utilizados para formação dos valores (desenvolvidos a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

9 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dado de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor homogeneizado x área para sua elaboração.

Serão avaliadas áreas secas e utilizado índice de equalização para avaliação da área molhada.

BASE DE DADOS DE OFERTAS DE TERRENOS SIMILARES (Data base 22/09/2021)						
Terreno	Fonte	Cód./Oferta	Localização	Área(m²)	valor(R\$)	Valor/m²
1	Top House	TH6842	São Roque	1.074,75	1.190.000,00	1.107,23
2	Top House	TH6079	Universitário	695,00	758.000,00	1.090,65
3	Top House	TH7155	Universitário	359,43	365.000,00	1.015,50
4	Top House	TH5516	Universitário	360,00	350.000,00	972,22
5	Milan	6549	Universitário	429,00	250.000,00	582,75
6	Milan	6653	Universitário	574,00	350.000,00	609,76
7	Milan	6421	Universitário	475,00	420.000,00	884,21
8	Imosul	IMS1270	Universitário	942,00	958.000,00	1.016,99
9	Aliança	ALCV3376	Maria Goretti	900,00	1.380.000,00	1.533,33
10	Aliança	ALCV3205	Universitário	420,00	900.000,00	2.142,86
11	Aliança	ALCVTE433	Universitário	396,00	228.000,00	575,76
12	Aliança	ALCV3400	Universitário	420,00	220.000,00	523,81
13	Aliança	ALCV3402	Universitário	517,40	220.000,00	425,20
14	Tomazi	TMSV462	Universitário	510,20	640.000,00	1.254,41
15	Tomazi	TMSV1125	Universitário	360,00	365.000,00	1.013,89
16	Tomazi	TMSV956	Universitário	390,00	280.000,00	717,95
17	Tomazi	TMSV920	Universitário	368,00	244.000,00	663,04
18	Correta	CRRV319	Universitário	1.722,00	1.500.000,00	871,08

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,857722263
R-Quadrado	0,735687481
R-quadrado ajustado	0,719167949
Erro padrão	224687,8847
Observações	18

ANOVA

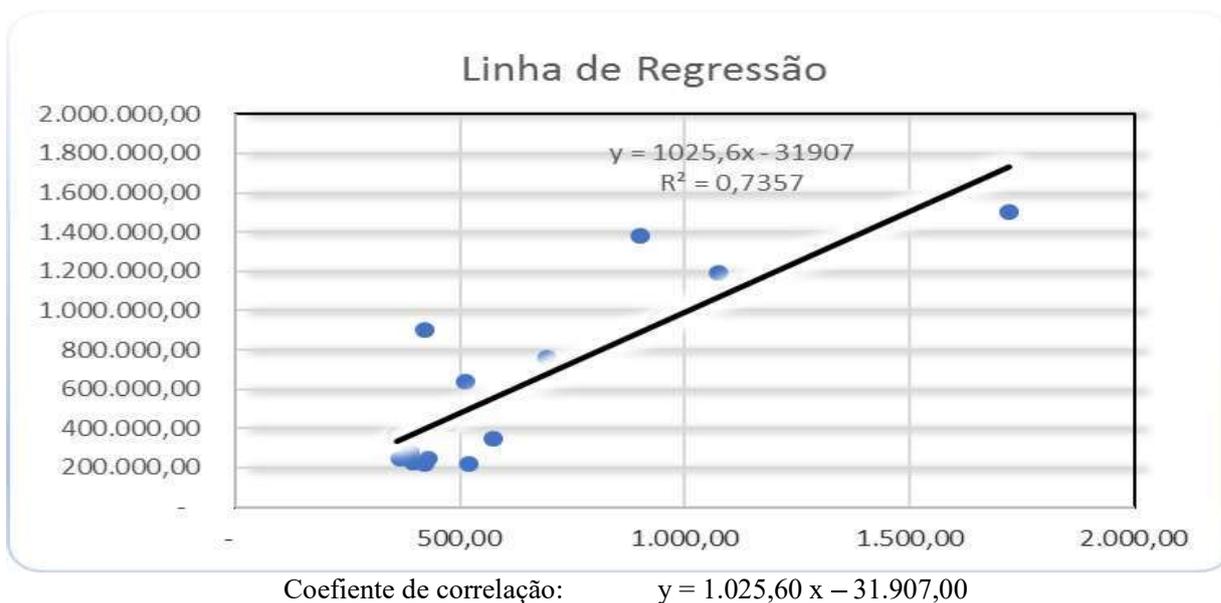
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	2,24833E+12	2,24833E+12	44,53440101	5,35031E-06
Resíduo	16	8,07754E+11	50484645538		
Total	17	3,05606E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	-31906,92689	107174,1881	-0,297710927	0,769754686	-259106,0561	195292,2023	-259106,0561	195292,2023
Variável X 1	1025,616267	153,6869857	6,673409999	5,35031E-06	699,8144115	1351,418122	699,8144115	1351,418122

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y prevista	Resíduos
1	1070374,156	119625,8441
2	680896,3785	77103,62146
3	336730,3279	28269,67212
4	337314,9292	12685,07084
5	408082,4516	-158082,4516
6	556796,8103	-206796,8103
7	455260,7998	-35260,79984
8	934223,5964	23776,40356
9	891147,7132	488852,2868
10	398851,9052	501148,0948
11	374237,1148	-146237,1148
12	398851,9052	-178851,9052
13	498746,9296	-278746,9296
14	491362,4924	148637,5076
15	337314,9292	27685,07084
16	368083,4172	-88083,41716
17	345519,8593	-101519,8593
18	1734204,285	-234204,2845

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.



Avaliação das áreas:		
Descrição	Área (m ²)	Valor Avaliado (R\$)
Área Total	110.888,83	62.416.352,99
Valor total da avaliação		62.416.352,99

Memória de cálculo:

Área x variável x1 + intersecção = Valor total da avaliação

$$210.888,83 \times 1.025,616267 - 31.906,92689 = 62.416,99$$

Avaliação das áreas:					
Lote		Área (m²)	Valor calculado (R\$)	Fator localização	Valor avaliação(R\$)
	1	717,19	660.576,04	1,00	660.576,04
	2	768,07	702.206,38	1,00	702.206,38
	3	802,29	730.205,40	1,00	730.205,40
	4	827,54	750.865,11	1,00	750.865,11
	5	881,07	794.663,69	1,00	794.663,69
	6	1169,44	1.030.609,83	1,00	1.030.609,83
	7	985,7	880.272,61	1,00	880.272,61
	8	606,14	569.714,24	1,00	569.714,24
	9	608,98	572.037,94	1,00	572.037,94
	10	638,47	596.166,85	1,00	596.166,85
	11	1112,68	984.168,44	1,00	984.168,44
	12	2542,61	2.154.146,13	1,00	2.154.146,13
	13	1117,4	988.030,37	1,00	988.030,37
	14	1187,26	1.045.190,26	1,00	1.045.190,26
	15	1318,31	1.152.416,20	1,00	1.152.416,20
	16	474,9	462.332,85	1,00	462.332,85
	17	520	499.233,95	1,00	499.233,95
	18	520	499.233,95	1,00	499.233,95
	19	520	499.233,95	1,00	499.233,95
	20	525,39	503.644,08	1,00	503.644,08
	21	840,3	761.305,42	1,00	761.305,42
	22	834,67	756.698,92	1,00	756.698,92
	23	803,72	731.375,43	1,00	731.375,43
	24	772,77	706.051,95	1,00	706.051,95
	25	741,83	680.736,65	1,00	680.736,65
	26	710,88	655.413,16	1,00	655.413,16
	27	679,93	630.089,68	1,00	630.089,68
	28	649,98	605.584,40	1,00	605.584,40
	29	618,03	579.442,71	1,00	579.442,71
	30	587,09	554.127,41	1,00	554.127,41
	31	772,34	705.700,12	1,00	705.700,12
	32	809,98	736.497,40	1,05	773.322,27
	33	1027,27	914.285,44	1,05	959.999,72
	34	1061,47	942.268,10	1,05	989.381,50
	35	2119,93	1.808.306,70	1,05	1.898.722,04
	36	1537,91	1.332.094,29	1,20	1.598.513,15
	37	1016,68	905.620,64	1,20	1.086.744,77
	38	1011,01	900.981,41	1,20	1.081.177,69
	39	1002,33	893.879,38	1,20	1.072.655,26
	40	988,56	882.612,68	1,20	1.059.135,21
	41	1037,76	922.868,43	1,20	1.107.442,11
	42	976,62	872.843,30	1,20	1.047.411,96
	43	770,28	704.014,61	1,20	844.817,54
	44	903,97	813.400,61	1,20	976.080,73
	45	3737,29	3.131.640,79	1,20	3.757.968,95
	46	16494,62	13.569.768,15	1,20	16.283.721,78
	47	2540,63	2.152.526,08	1,00	2.152.526,08
	48	717,54	660.862,42	1,00	660.862,42
	49	728,8	670.075,42	1,00	670.075,42
	50	1076,2	954.320,28	1,00	954.320,28
		65.413,83	57.210.340,25		62.416.352,99

Estimativa custos urbanização/loteamento Guifasa S.A.					
Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Custo	Valor total
1	Projetos				
1.1	Projeto de urbanização	Unid.	1,00	R\$ 88.000,00	R\$ 88.000,00
1.2	Levantamento topográfico	Unid.	1,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
1.3	Laudo de cobertura vegetal	Unid.	1,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00
1.4	Laudo de levantamento da fauna	Unid.	1,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00
1.5	Planilha de áreas	Unid.	1,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
1.6	Planilha de registro de incorporação	Unid.	1,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
1.7	Projeto de rede de água	Unid.	1,00	R\$ 12.500,00	R\$ 12.500,00
1.8	Projeto de rede de esgoto com fossa e filtro	Unid.	1,00	R\$ 12.500,00	R\$ 12.500,00
1.9	Projeto de rede elétrica	Unid.	1,00	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00
				Total:	R\$ 155.500,00
2	Terraplanagem				
2.1	Limpeza Mecanizada de camada vegetal	m²	90.372,94	R\$ 0,70	R\$ 63.261,06
2.2	Carga, descarga e manobra	m²	27.111,88	R\$ 9,09	R\$ 246.447,01
2.3	Escavação horizontal em solo de 1ª Categoria	m³	27.111,88	R\$ 15,42	R\$ 418.011,00
2.4	Execução e compactação de aterro	m³	27.111,88	R\$ 6,49	R\$ 175.956,11
				Total:	R\$ 903.675,18
3	Pluvial				
3.1	Escavação	m³	2.862,00	R\$ 12,09	R\$ 34.601,58
3.2	Carga, descarga e manobra	m³	2.862,00	R\$ 9,09	R\$ 26.015,58
3.3	Tubo de concreto de 400mm	m	636,00	R\$ 156,20	R\$ 99.343,20
3.4	Boca de lobo	Unid.	43,00	R\$ 157,20	R\$ 6.759,60
				Total:	R\$ 166.719,96
4	Rede de água e esgoto				
4.1	Escavação	m³	2.862,00	R\$ 12,09	R\$ 34.601,58
4.2	Carga, descarga e manobra	m³	2.862,00	R\$ 9,09	R\$ 26.015,58
4.3	Tubo PEAD 32 mm	m	636,00	R\$ 8,84	R\$ 5.622,24
4.4	Reservatório de 80.000,00 litros	Unid.	1,00	R\$ 83.500,00	R\$ 83.500,00
4.5	Tubo de Concreto de 400mm	m	636,00	R\$ 222,62	R\$ 141.586,32
4.6	Estação de tratamento de esgoto	m³	176,40	R\$ 2.500,00	R\$ 441.000,00
				Total:	R\$ 671.708,56
5	Rede de alta tensão				
5.1	Cabos de alta tensão fornecimento e instalação	m	636,00	R\$ 75,80	R\$ 48.208,80
5.2	Postes de concreto	Unid.	32,00	R\$ 4.565,72	R\$ 146.103,04
5.3	Assentamento de postes	Unid.	32,00	R\$ 632,53	R\$ 20.240,96
5.4	Transformadores trifasicos pontência de 500 KV	Unid.	2,00	R\$ 63.227,29	R\$ 126.454,58
				Total:	R\$ 341.007,38
6	Pavimentação				
6.1	Execução e compactação de base e sub base para pavimentação de brita graduada simples	m²	2.497,76	R\$ 149,96	R\$ 374.563,79
6.2	Pedra britada n.1 incluindo frete	m²	832,59	R\$ 150,00	R\$ 124.887,90
6.3	Base asfáltica	m²	832,59	R\$ 1.886,56	R\$ 1.570.723,44
6.3	Meio fio	m	1364,05	R\$ 49,59	R\$ 67.643,24
6.4	Camada de Asfalto	m²	666,07	R\$ 2.174,16	R\$ 1.448.140,14
				Total:	R\$ 3.585.958,52
				Subtotal:	R\$ 5.824.569,59

Estimativa de arrecadação:		
Descrição	Valor Geral de Vendas (R\$)	Custo de implantação (R\$)
	62.416.352,99	5.824.569,59
Resultado Operacional		56.591.783,40

Memória de cálculo:**Valor avaliado – Custo de implantação = Resultado Operacional**

$$62.416.352,99 - 5.824.569,59 = 56.591.783,40$$

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 56.591.783,40(Cinquenta e seis milhões, quinhentos e noventa e um mil, setecentos e oitenta e três reais e quarenta centavos), incluindo o valor dos terrenos e cercamentos.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 14 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



*Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D*

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

Loteamento Praia Copacabana

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

1 INTERESSADOS:

Fasolo S/A. – Industria e Comércio

2 REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula 227
Matrícula 228
Matrícula 229
Matrícula 230
Matrícula 231
Matrícula 232
Matrícula 233
Matrícula 234
Matrícula 235
Matrícula 236

Registro de imóveis da comarca de Sombrio

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula 227:

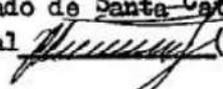
MATRÍCULA NÚMERO 227	SOMBRIO, 11 de maio de 1976
<p>IMÓVEL:– Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e Município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados(300m²), ou sejam doze (12) metros de frente, por vinte e cinco(25) metros de fundos, referente ao lote número quinze(15), da quadra número vinte e um(21), com as seguintes confrontações:– ao Sul, com a rua Ulyseea, ao Norte com o lote número dezesseis(16); a / Leste com o lote número treze(13) e a Oeste, com o lote número dezenove(19).PROPRIETÁRIO:–Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viuvo, agricultor, CPF. nº 103575 729-04, residente e domiciliado na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina.TÍTULO AQUISITIVO:– 4 do livro 8-A, deste Cartório. O Oficial  (José Augusto Lummertz).</p>	

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 228:

MATRÍCULA NÚMERO 228	SOMBRIO, 11 de maio de 1976
<p>IMÓVEL:- Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e Município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados(300m²) ou sejam,doze metros e cinquenta centímetros(12,50) de frente, por vinte e quatro(24)metros / de fundos, referente ao lote número dezessete(17), da quadra número vinte e um (21), com as seguintes confrontações:- ao Sul, com a rua Ulissea, ao Norte com o lote número dezoito(18) a Leste com o lote número quinze(15), a Oeste com a Avenida João Fernandes. PROPRIETÁRIO:- Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viuvo, agricultor, CPF. n° 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO:-4- do livro 8-A, deste Cartório. O Oficial <i>Jose Augusto Lummertz</i> (José Augusto Lummertz).</p>	

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 229:

MATRÍCULA NÚMERO 229	SOMBRIO, 11 de maio de 1976
<p>IMÓVEL:- Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e Município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados(300m²), ou sejam doze metros e cinquenta centímetros(12,50) de frente por vinte e quatro(24) metros / de fundos, referente ao lote número dezoito(18), da quadra número vinte e um -(21), com as seguintes confrontações:- ao Sul, com o lote número dezessete(17), ao Norte com o lote número dezenove(19); a Leste com o lote número quinze (15) a Oeste, com a Avenida João Fernandes. PROPRIETÁRIO:- Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viuvo, agricultor, CPF. n° 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO:-4- do livro 8-A, deste cartório. O Oficial <i>Jose Augusto Lummertz</i> (José Augusto Lummertz).</p>	

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 230:

MATRÍCULA NÚMERO 230	SOMBRIO, 11 de maio	de 1976
<p>IMÓVEL:-Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e Município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados(300m²), ou sejam doze metros e cinquenta centímetros(12,50) de frente, por vinte e quatro(24) metros/ de fundos, referente ao lote número dezanove(19) da quadra número vinte e um(21) com as seguintes confrontações:- ao Norte com o lote número vinte(20); ao Sul, com o lote número dezoito(18); a Leste com o lote número dezesseis(16) e a Oeste com a Avenida João Fernandes. PROPRIETÁRIO:-Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viuvo, agricultor, CPF. nº 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO:- 4-do livro 8-A, deste Cartório. O Oficial <i>Manoel</i> (José Augusto Lummertz).</p>		

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 231:

MATRÍCULA NÚMERO 231	SOMBRIO, 11 de maio	de 1976
<p>IMÓVEL:- Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e Município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados(300m²) ou sejam, doze metros e cinquenta centímetros(12,50) de frente por vinte e quatro(24) metros / de fundos, referente ao lote número vinte(20) da quadra número vinte e um(21) com as seguintes confrontações:- ao Sul, com o lote número dezanove(19); ao Norte, com a Avenida Porto Alegre, a Leste com o lote número dezesseis(16) a Oeste, com a Avenida João Fernandes. PROPRIETÁRIO:- Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viuvo agricultor, CPF. nº 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO:- 4-do livro 8-A, deste Cartório. O Oficial <i>Manoel</i> (José Augusto Lummertz).</p>		

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 232:

MATRÍCULA NÚMERO 232	SOMBRIO, 11 de maio de 1976
<p>IMÓVEL:—Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados (300m²), ou sejam, doze metros (12m) de frente por vinte e cinco metros (25m) de fundos, referente ao lote número quinze (15) da quadra número oitenta e oito (88), com as seguintes confrontações: ao Norte com o lote número dezesseis (16); ao Sul com a Avenida Alagoas; a Leste com o lote número treze (13); a Oeste com o lote número dezessete (17). PROPRIETÁRIO:—Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viúvo, agricultor, Cpf. n.º 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO:—4 do Livro 8-A deste Cartório. O Oficial (José Augusto Lummertz).</p>	

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 233:

MATRÍCULA NÚMERO 233	SOMBRIO, 11 de maio de 1976
<p>—IMÓVEL:—Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados (300m²), ou sejam, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de frente por vinte e quatro metros (24m) de fundos, referente ao lote número dezessete (17) da quadra número oitenta e oito (88), com as seguintes confrontações: ao Norte com o lote número dezoito (18); ao Sul com a Avenida Alagoas; a Leste com o lote número quinze (15); a Oeste com a Avenida Araranguá. PROPRIETÁRIO:—Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viúvo, agricultor, CPF. n.º 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO:—4 do Livro 8-A deste Cartório. O Oficial (José Augusto Lummertz).</p>	

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 234:

MATRÍCULA NÚMERO: 234	SOMBRIO, 11 DE	maio	DE 1976.
-----------------------	----------------	------	----------

IMÓVEL: -Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados (300m²), ou sejam, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de frente por vinte e quatro metros (24m) de fundos, referente ao lote número dezoito (18) da quadra número oitenta e oito (88), com as seguintes confrontações: ao Norte com o lote número dezenove (19); ao Sul com o lote número dezessete (17); a Leste com o lote número quinze (15); a Oeste com a Avenida Araranguá. PROPRIETÁRIO: -Manoel / Isaac da Silva, brasileiro, viúvo, agricultor, CPF. nº 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO: -4 do Livro 8-A deste Cartório. O Oficial  (José Augusto / Lummertz).

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 235:

MATRÍCULA NÚMERO 235	SOMBRIO, 11 de	maio	de 1976.
----------------------	----------------	------	----------

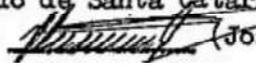
IMÓVEL: -Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados (300m²), ou sejam, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de frente por vinte e quatro metros (24m) de fundos, referente ao lote número dezenove (19) da quadra número oitenta e oito (88), com as seguintes confrontações: ao Norte com o lote número vinte (20); ao Sul com o lote número dezoito (18); a Leste com o lote número dezesseis (16); a Oeste com a Avenida Araranguá. PROPRIETÁRIO: -Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viúvo, agricultor, CPF. nº 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO: -4 do Livro 8-A deste Cartório. O Oficial  (José Augusto Lummertz).

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Matrícula 236:

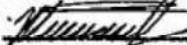
IMÓVEL:—Um terreno situado no loteamento da Praia Copacabana, distrito e município de Sombrio, com a área de trezentos metros quadrados (300m²), ou sejam, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de frente por vinte e quatro metros (24m) de fundos, referente ao lote número vinte (20) da quadra número oitenta e oito (88), com as seguintes confrontações: ao Norte com a Rua New York; ao Sul com o lote número dezenove (19); a Leste com o lote número dezesseis (16); a Oeste — com a Avenida Araranguá. PROPRIETÁRIO:—Manoel Isaac da Silva, brasileiro, viúvo, agricultor, CPF. nº 103575729-04, domiciliado e residente na cidade de Araranguá, Estado de Santa Catarina. TÍTULO AQUISITIVO:—4. do Livro 8-A deste Cartório. O Oficial  (José Augusto Lummertz).

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

A localização do terreno está inserida no zoneamento litorâneo do Loteamento Copacabana, município de Sombrio.

O terreno possui topografia plana, não contendo obras de nivelamento ou contenção.

A propriedade não é cercada por nenhum tipo de tela ou muro em alvenaria ou concreto.

As matrículas não abrigam benfeitorias.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário da área das matrículas 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236.

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se em Loteamento Copacabana, área litorânea na cidade de Sombrio, sendo ocupação predominante do entorno: residencial.

O terreno possui acesso a rua pavimentada com pedra rolada.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

Não foram identificados vertentes ou “olho” d’água em outros pontos, que inviabilizam a utilização da área, visto que ela respeita a distância de APP determinada.

A zona em que se insere o imóvel está em expansão moderada, possuindo vários lotes disponíveis nas proximidades.

Como o crescimento e adensamento é moderado nesta região, pode-se considerar um baixo potencial de valorização financeira da área.

7 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a Primor imóveis, D10 imóveis e imobiliária Ribeiro, os quais foram utilizados para formação dos valores (os quais são desenvolvidos a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

8 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dados de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor x área para sua elaboração.

Será utilizada área do terreno fornecida em matrícula.

Terrenos Balneário Gaivotas						
Item	Terreno	Zacca Imóveis	Frente (m)	Fundos (m)	Área (m ²)	Valor
3	RB123	Zacca Imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 75.000,00
4	JR234	Zacca Imóveis	12,50	25,00	312,50	R\$ 100.000,00
5	RG114	Zacca Imóveis	12,00	27,00	324,00	R\$ 100.000,00
6	D5418	Donizete Oliveira	17,00	25,00	425,00	R\$ 159.000,00
7	528	Izabel Imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 130.000,00
8	524	Izabel Imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 140.000,00
9	519	Izabel Imóveis	12,00	26,00	312,00	R\$ 200.000,00
10	889	Carlos Roberto Corretor de Imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 160.000,00
11	833	Carlos Roberto Corretor de Imóveis	12,00	26,00	312,00	R\$ 180.000,00
12	828	Carlos Roberto Corretor de Imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 180.000,00
13	TE0102-CINM	Primor	15,00	25,00	375,00	R\$ 160.000,00
14	TE0101-CINM	Primor	12,00	25,00	300,00	R\$ 110.000,00
15	TE0083-CINM	Primor	15,00	25,00	375,00	R\$ 190.000,00
16	TE0077-CINM	Primor	17,00	25,00	425,00	R\$ 375.000,00

RESUMO DOS RESULTADOS

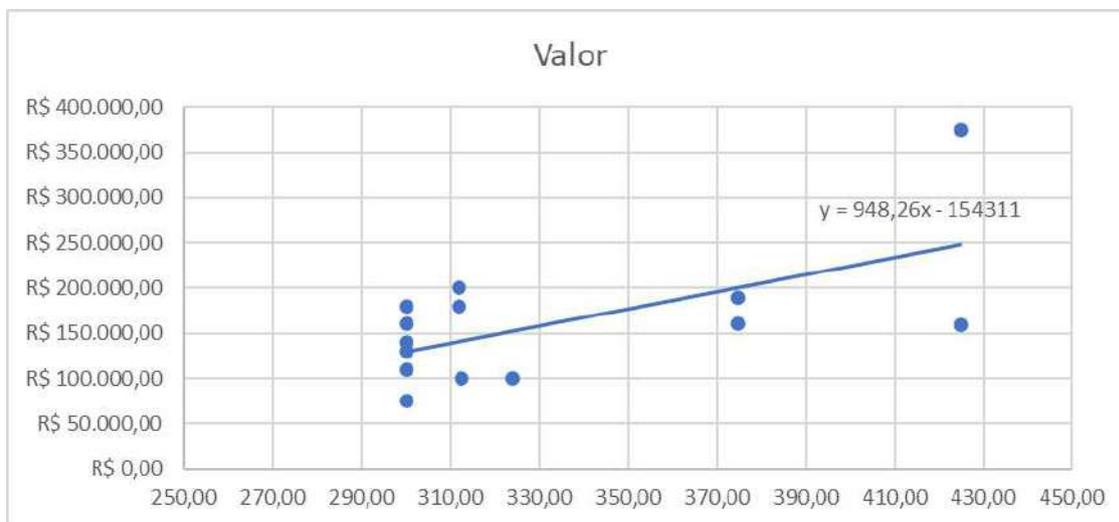
Estatística de regressão	
R múltiplo	0,613769166
R-Quadrado	0,376712589
R-quadrado ajustado	0,324771971
Erro padrão	59310,11262
Observações	14

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	25512940783	25512940783	7,252755277	0,019557613
Resíduo	12	42212273502	3517689459		
Total	13	67725214286			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	-154311,4867	118281,0733	-1,304616896	0,216489358	-412023,8066	103400,8333	-412023,8066	103400,8333
Variável X1	948,2589451	352,1076301	2,693093997	0,019557613	181,0823231	1715,435567	181,0823231	1715,435567

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	Resíduos padrão
1	130166,1968	-55166,19684	-0,968111433
2	142019,4337	-42019,43366	-0,737398923
3	152924,4115	-52924,41152	-0,928770349
4	248698,565	-89698,56498	-1,574119865
5	130166,1968	-166,1968427	-0,002916588
6	130166,1968	9833,803157	0,172573364
7	141545,3042	58454,69582	1,025821293
8	130166,1968	29833,80316	0,523553328
9	141545,3042	38454,69582	0,674841349
10	130166,1968	49833,80316	0,874533272
11	201285,6177	-41285,61772	-0,724521189
12	130166,1968	-20166,19684	-0,353896532
13	201285,6177	-11285,61772	-0,198051274
14	248698,565	126301,435	2,216463529



Memória de cálculo do valor da área avaliada:

Coefficiente de correlação:

$$y = 948,26x - 143.311,00$$

Avaliação dos Lotes		
x (m²)	=	300,00 (área do terreno avaliado)
y(R\$)	=	130.166,20 (valor em reais da área avaliada)

VALOR TOTAL DA ÁREA AVALIADA	R\$ 130.166,20
-------------------------------------	-----------------------

Memória de cálculo:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 227:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 228:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 229:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 230:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 231:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 232:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 233:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 234:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 235:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Matrícula 236:

Área x variável x1 + intersecção

$$300,00 \times 948,2589451 - 154.311,4867 = 130.166,20$$

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

Resumo dos lotes avaliados	
Descrição	Valor (R\$)
Terreno matrícula 227	130.166,20
Terreno matrícula 228	130.166,20
Terreno matrícula 229	130.166,20
Terreno matrícula 230	130.166,20
Terreno matrícula 231	130.166,20
Terreno matrícula 232	130.166,20
Terreno matrícula 233	130.166,20
Terreno matrícula 234	130.166,20
Terreno matrícula 235	130.166,20
Terreno matrícula 236	130.166,20

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 1.301.661,97 (um milhão, trezentos e um mil, seiscentos e sessenta e um reais e noventa e sete centavos), para os terrenos.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 12 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



*Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D*

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

Matricula 1.980

RAFAEL
POMPERMAYER
R:92105386091

Assinado de forma digital
por RAFAEL
POMPERMAYER:9210538
6091
Dados: 2024.09.23
17:27:29 -03'00'

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 11 de setembro de 2024.

1 INTERESSADOS:

Fasolo S/A. – Industria e Comércio

2 REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula 1.980

Registro de imóveis da comarca de Quaraí.

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula 1.980:

IMÓVEL: Um terreno com treze metros (13,00m.) de frente, por sessenta metros (60,00m.) de frente ao fundo, perfazendo uma área global de setecentos e oitenta metros quadrados (780,00m²), dentro de maior área, com frente para a Av. 20 de Setembro ou RS. 60, distando 250,00m. do canto do corredor que leva à Sanga do Salso, situado nos arredores des

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

Utilizou-se os dados do levantamento executado no local, atribuindo-se as divisas estabelecidas (cercas, marcos antigos e ruas) como elementos divisórios, para obtenção da área real.

A localização do terreno está inserida no zoneamento urbano do município de Quaraí.

O terreno possui topografia plana, não contendo obras de nivelamento ou contenção.

A propriedade é cercada.

A matrícula não abriga benfeitorias.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário da área da matrícula 1.980.

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se no zoneamento urbano do município de Quaraí, sendo ocupação predominante do entorno: comercial e residencial.

O terreno possui acesso a rua asfaltada.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

Não foram identificados vertentes ou “olho” d’água em outros pontos, que inviabilizam a utilização da área, visto que ela respeita a distância de APP determinada.

A zona em que se insere o imóvel está em expansão moderada, possuindo vários lotes disponíveis para construção nas proximidades.

Trata-se de área de grande extensão, sendo um dos locais do município com vasta área em zoneamento de liberais possibilidades.

Como o crescimento e adensamento é iminente nesta região, pode-se considerar uma potencial valorização financeira da área.

7 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a imobiliária Ideal, MGF imóveis, imobiliária Almeida, Colleto e Krejci investimentos imobiliários e Letícia imóveis os quais foram utilizados para formação dos valores (os quais são desenvolvidos a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;

- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

8 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dados de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor x área para sua elaboração.

Será utilizada área do terreno fornecida em matrícula.

Item	Terreno	Imobiliária	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor/m²
1	357	Ideal	434,00	160.000,00	R\$ 368,66
2	355	Ideal	360,00	85.000,00	R\$ 236,11

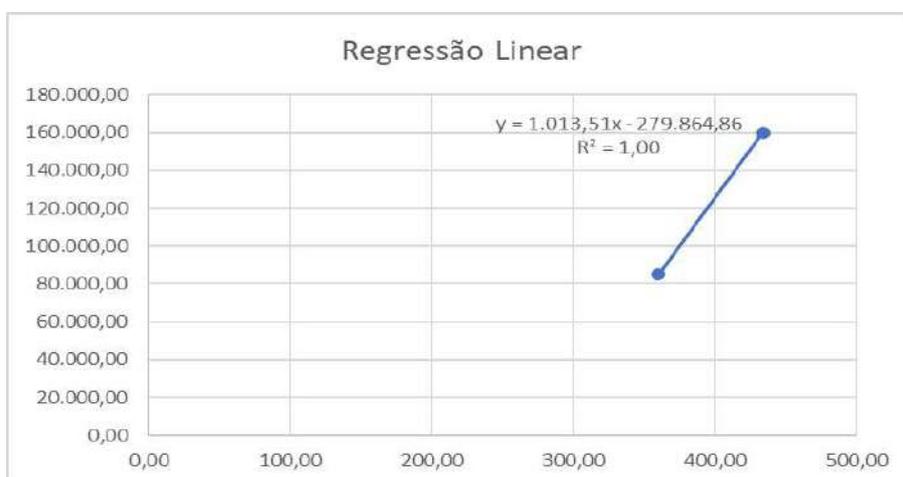
RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	1
R-Quadrado	1
R-quadrado ajustado	65535
Erro padrão	0
Observações	2

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	2812500000	2812500000	#NÚM!	#NÚM!
Resíduo	0	0	65535		
Total	1	2812500000			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	-279864,86	0	65535	#NÚM!	-279864,8649	-279864,8649	-279864,8649	-279864,8649
Variável X 1	1013,51351	0	65535	#NÚM!	1013,513514	1013,513514	1013,513514	1013,513514



Memória de cálculo do valor da área avaliada:

Coefficiente de correlação:

$$y = 1,013,51x - 279.864,86$$

Matrícula 1.980		
x (m ²)	=	780,00 (área do terreno avaliado)
y(R\$)	=	510.675,68 (valor em reais da área avaliada)

VALOR TOTAL DA ÁREA AVALIADA	R\$ 510.675,68
------------------------------	---------------------------

Área x variável x1 + intersecção

$$780,00 \times 1.013,51351 - 279.864,86 = 2.272.410,63$$

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.

Memória de cálculo:

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

Descrição	Valor (R\$)
Terreno matrícula 1.980	2.272.410,63
VALOR TOTAL DE PATRIMÔNIO AVALIADO	2.272.410,63

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 2.272.410,63 (dois milhões, duzentos e setenta e dois mil, quatrocentos e dez reais e sessenta e três centavos), para o terreno.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 0 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

Matricula 13.438

RAFAEL
POMPERMAYER:921
05386091

Assinado de forma digital por
RAFAEL
POMPERMAYER:92105386091
Dados: 2024.09.23 17:31:16 -03'00'

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 10 de setembro de 2024.

1 INTERESSADOS:

Fasolo S/A. – Industria e Comércio

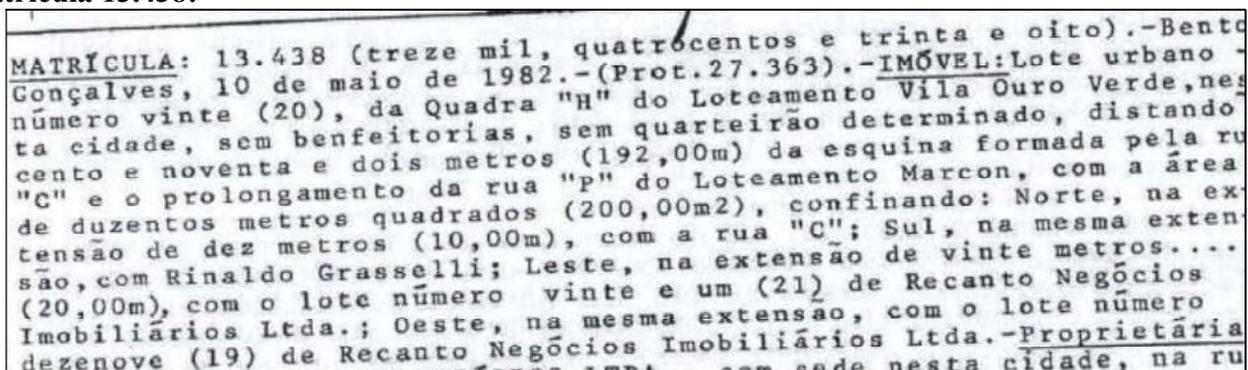
2 REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula 13.438

Registro de imóveis da comarca de Bento Gonçalves

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula 13.438:



MATRÍCULA: 13.438 (treze mil, quatrocentos e trinta e oito).-Bento Gonçalves, 10 de maio de 1982.-(Prot.27.363).-IMÓVEL:Lote urbano número vinte (20), da Quadra "H" do Loteamento Vila Ouro Verde, nesta cidade, sem benfeitorias, sem quarteirão determinado, distando cento e noventa e dois metros (192,00m) da esquina formada pela rua "C" e o prolongamento da rua "P" do Loteamento Marcon, com a área de duzentos metros quadrados (200,00m²), confinando: Norte, na extensão de dez metros (10,00m), com a rua "C"; Sul, na mesma extensão, com Rinaldo Grasselli; Leste, na extensão de vinte metros... (20,00m), com o lote número vinte e um (21) de Recanto Negócios Imobiliários Ltda.; Oeste, na mesma extensão, com o lote número dezenove (19) de Recanto Negócios Imobiliários Ltda.-Proprietária

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

Utilizou-se os dados do levantamento executado no local, atribuindo-se as divisas estabelecidas (cercas, marcos antigos e ruas) como elementos divisórios, para obtenção da área real.

A localização do terreno está inserida no zoneamento urbano do município de Bento Gonçalves.

O terreno possui topografia plana, não contendo obras de nivelamento ou contenção.

A propriedade é cercada.

A matrícula não abriga benfeitorias.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário da área da matrícula 13.438.

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se no loteamento Vila Ouro Verde, área urbana desta cidade de Bento Gonçalves, sendo ocupação predominante do entorno: residencial e comercial.

O terreno possui acesso a rua pavimentada com Pedra de basalto.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

Não foram identificados vertentes ou “olho” d’água em outros pontos, que inviabilizam a utilização da área, visto que ela respeita a distância de APP determinada.

A zona em que se insere o imóvel está em expansão moderada, possuindo vários lotes em construção nas proximidades.

Trata-se de área de grande extensão, sendo um dos locais do município com vasta área em zoneamento de liberais possibilidades.

Como o crescimento e adensamento é iminente nesta região, pode-se considerar uma potencial valorização financeira da área.

7 VISTORIA:

A vistoria das terras foi feita em 05 de setembro de 2024, sendo que se pode verificar:

- Topografia plana;
- Existência de rede de baixa tensão;
- Pavimentação;
- Terreno limpo;
- Não foram identificados “olho” d’água ou vertentes.

8 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a Aliança imóveis, Tomasi imóveis e Zanetti imóveis, os quais foram utilizados para formação dos valores (desenvolvidos a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

9 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dados de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor x área para sua elaboração.

Será utilizada área do terreno fornecida em matrícula.

Item	Terreno	Imobiliária	Frente (m)	Fundos (m)	Área (m²)	Valor	Valor/m²
1	ALCVTE530	Aliança	14,00	16,00	224,00	R\$ 140.000,00	R\$ 625,00
2	TMSV481	Tomasi	12,90	64,00	828,00	R\$ 320.000,00	R\$ 386,47
3	TMSV478	Tomasi	12,90	64,00	828,00	R\$ 320.000,00	R\$ 386,47
4	344096454641	Zanetti	10,00	20,00	200,00	R\$ 107.000,00	R\$ 535,00
5	344096454778	Zanetti	15,00	30,00	450,00	R\$ 300.000,00	R\$ 666,67
6	344096454678	Zanetti	10,00	14,00	140,00	R\$ 115.000,00	R\$ 821,43
7	344096454818	Zanetti	10,00	19,00	190,00	R\$ 160.000,00	R\$ 842,11
8	3440964489	Zanetti	10,00	20,00	200,00	R\$ 107.000,00	R\$ 535,00

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,923779002
R-Quadrado	0,853367644
R-quadrado ajustado	0,828928918
Erro padrão	40886,17273
Observações	8

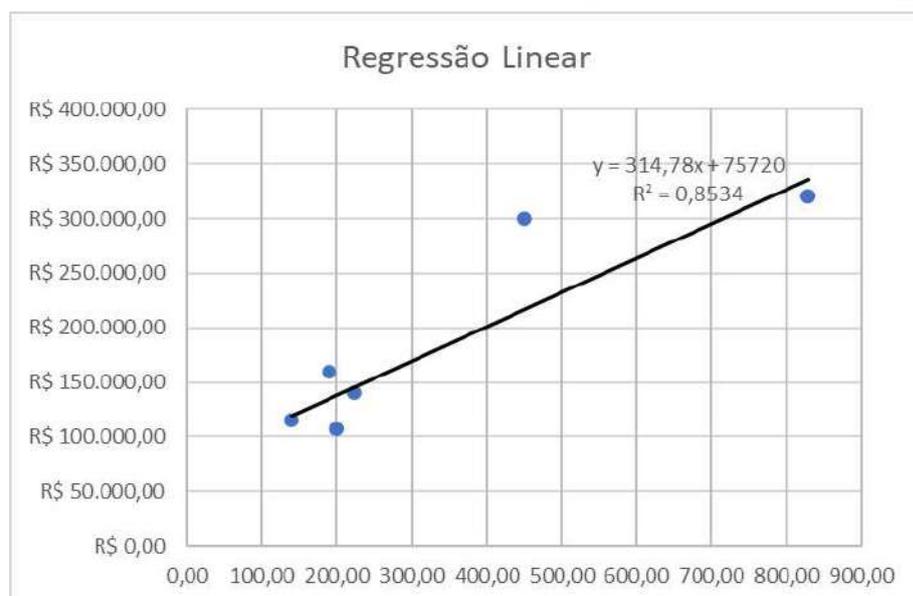
ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	↳ de significação
Regressão	1	58372800277	58372800277	34,91866325	0,001044721
Resíduo	6	10030074723	1671679121		
Total	7	68402875000			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	75720,0328	24982,69187	3,03089968	0,023071204	14589,58798	136850,4776	14589,58798	136850,4776
Variável X 1	314,784228	53,2701794	5,909201575	0,001044721	184,4367947	445,1316613	184,4367947	445,1316613

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	Resíduos padrão
1	146231,6999	-6231,699865	-0,16462791
2	336361,3736	-16361,37357	-0,432231781
3	336361,3736	-16361,37357	-0,432231781
4	138676,8784	-31676,87839	-0,836833993
5	217372,9354	82627,06461	2,182826714
6	119789,8247	-4789,824714	-0,126536715
7	135529,0361	24470,96389	0,646469458
8	138676,8784	-31676,87839	-0,836833993



Memória de cálculo do valor da área avaliada:

Coefficiente de correlação:

$$y = 314,78x - 75.720,00$$

Matrícula 13.438	
x (m ²) =	200,00 (área do terreno avaliado)
y(R\$) =	138.676,88 (valor em reais da área avaliada)

VALOR TOTAL DA ÁREA AVALIADA	R\$ 138.676,88
------------------------------	---------------------------

Memória de cálculo:

Área x variável x1 + intersecção

$$200,00 \times 314,784228 - 75.720,0328 = 138.676,88$$

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

Descrição	Valor (R\$)
Terreno matrícula 13.438	138.676,88
VALOR TOTAL DE PATRIMÔNIO AVALIADO	138.676,88

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 138.676,88 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos), para o terreno.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 07 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



*Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D*

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

Matricula 33.317

RAFAEL
POMPERMAYER:92
105386091

Assinado de forma digital por
RAFAEL
POMPERMAYER:92105386091
Dados: 2024.09.23 17:32:00
-03'00'

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 10 de setembro de 2024.

1 INTERESSADOS:

Fasolo S/A. – Industria e Comércio

2 REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula 33.317

Registro de imóveis da comarca de Fernandópolis

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula 33.317:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno situado nesta cidade, com área de treze mil, novecentos e um metros e noventa e seis centímetros quadrados (13.901,96 m²), dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: "Começa no marco M5D, cravado no alinhamento do prolongamento da Rua Sete de Setembro; daí, seguindo por este alinhamento, com rumo de 49° 48' 48" SW, na extensão de 103,63 metros até o marco M6A, cravado na Rua Rio de Janeiro; daí, deflete à direita por esta rua, com o rumo de 45° 14' 38" NW, na extensão de 211,86 metros até o marco M7, cravado na divisa com terras do Dr. Jorge Aidar; daí, deflete à direita, nesta confrontação, com o rumo de 23° 41' 29" NE, na extensão de 79,48 metros até o marco M7A, cravado na divisa com a área parcelada (área 1); daí, deflete à direita, nesta confrontação, com o rumo de 26° 29' 15" SE, na extensão de 50,35 metros até o marco E5A; daí, deflete à esquerda, na mesma confrontação, com o rumo de 43° 34' 32" SE, na extensão de 63,30 metros até o marco E4A; daí, deflete à esquerda, na mesma confrontação, com o rumo de 64° 00' 13" SE, na extensão de 146,42 metros até o marco M5D, onde teve início a descrição". - **PROPRIETÁRIA: FASOLO S/A - INDÚSTRIA DE COUROS E**

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

Utilizou-se os dados do levantamento executado no local, atribuindo-se as divisas estabelecidas (cercas, marcos antigos e ruas) como elementos divisórios, para obtenção da área real.

A localização do terreno está inserida no zoneamento urbano do distrito de Brasitânia, Município de Fernandópolis.

O terreno possui topografia plana, não contendo obras de nivelamento ou contenção.

A propriedade não é cercada por nenhum tipo de tela ou muro em alvenaria ou concreto.

A matrícula não abriga benfeitorias.

A área foi afetada por processo de usucapião

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário da área da matrícula 3.317.

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se no distrito de Brasitânia, área urbana na cidade de Fernandópolis, sendo ocupação predominante do entorno: residencial.

O terreno possui acesso a rua pavimentada com asfalto.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

Não foram identificados vertentes ou “olho” d’água em outros pontos, que inviabilizam a utilização da área, visto que ela respeita a distância de APP determinada.

A zona em que se insere o imóvel está não possui expansão.

Trata-se de área de moderada extensão, sendo um dos locais do município com vasta área em zoneamento de liberais possibilidades.

Como o crescimento e adensamento é estável nesta região, pode-se considerar uma potencial valorização financeira da área.

7 VISTORIA:

A vistoria das terras foi feita em 10 de setembro de 2024, sendo que se pode verificar:

- Topografia plana;
- Existência de rede de baixa tensão;
- Pavimentação;
- Terreno limpo e vegetação nativa;
- Não foram identificados “olho” d’água ou vertentes.

8 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a imobiliária Ideal e imobiliária Nossa casa, os quais foram utilizados para formação dos valores (os quais são desenvolvidos a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

9 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dados de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor x área para sua elaboração.

Será utilizada área do terreno fornecida em matrícula.

Item	Terreno	Imobiliária	Frete (m)	Fundos (m)	Área (m²)	Valor
1	TE0010-IALB	Ideal	10,00	25,00	250,00	R\$ 70.000,00
2	TE0012-IALB	Ideal	10,00	25,00	250,00	R\$ 75.000,00
3	TE0008-IALB	Ideal	11,75	25,00	294,00	R\$ 90.000,00
4	TE0007-IALB	Ideal	10,00	30,00	300,00	R\$ 90.000,00
5	TE0006-IALB	Ideal	10,00	37,00	370,00	R\$ 100.000,00
7	V 387	Nossa casa	15,00	25,00	375,00	R\$ 88.000,00

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,811778707
R-Quadrado	0,658984669
R-quadrado ajustado	0,573730836
Erro padrão	7196,645289
Observações	6

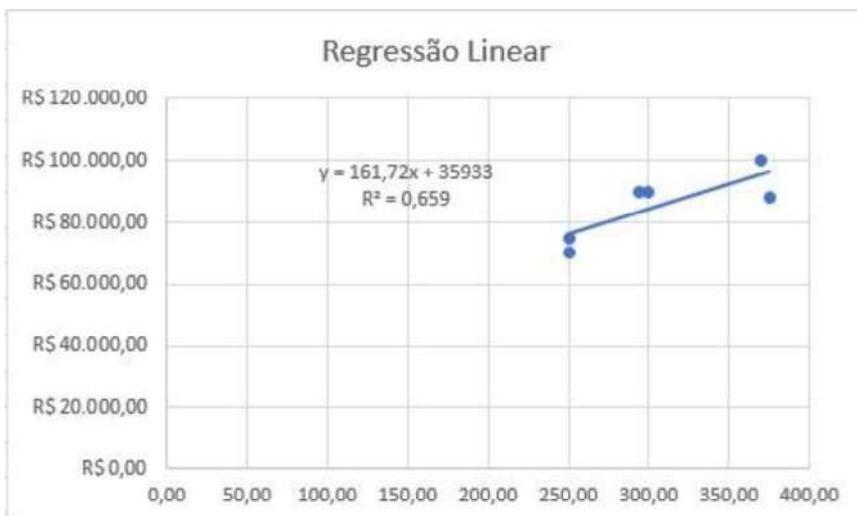
ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	400333186,3	400333186,3	7,729678	0,049806801
Resíduo	4	207166813,7	51791703,41		
Total	5	607500000			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>inferior 95,0</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	35933,39866	18068,7036	1,98870929	0,117624088	-14233,36494	86100,16226	-14233,4	86100,16226
Variável X 1	161,718112	58,1671739	2,780229832	0,049806801	0,220146882	323,2160772	0,220147	323,2160772

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>
1	76362,92667	-6362,9267
2	76362,92667	-1362,9267
3	83478,5236	6521,4764
4	84448,83227	5551,16773
5	95769,10011	4230,89989
6	96577,69067	-8577,6907



Memória de cálculo do valor da área avaliada:

Coeficiente de correlação:

$$y = 161,72x - 35.933,00$$

Matrícula			
33.317			
x (m²)	=	13.901,96	(área total)
x (m²)	=	289,14	(área usucapida)
x (m²)	=	13.618,82	(área do terreno avaliado)
y(R\$)	=	2.237.372,95	(valor em reais da área avaliada)

VALOR TOTAL DA ÁREA AVALIADA	R\$ 2.237.372,95
------------------------------	-----------------------------

Memória de cálculo:

Área x variável x1 + intersecção

$$13.618,92 \times 161,718112 + 35.933,39866 = 2.237.372,95$$

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

Descrição	Valor (R\$)
Terreno matrícula 33.317	2.237.372,95
VALOR TOTAL DE PATRIMÔNIO AVALIADO	2.237.372,95

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 2.237.372,95 (dois milhões, duzentos e trinta e sete mil, trezentos e setenta e dois reais e noventa e cinco centavos), para o terreno.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 07 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



*Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D*

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FASOLO S/A. – INDUSTRIA E COMÉRCIO

Matricula 2.182

RAFAEL
POMPERMAYER
R:92105386091

Assinado de forma digital por
RAFAEL
POMPERMAYER:92105386091
Dados: 2024.09.23 17:29:05
-03'00'

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.

O terreno possui topografia plana, não contendo obras de nivelamento ou contenção.
A propriedade não é cercada por nenhum tipo de tela ou muro em alvenaria ou concreto.
A matrícula não abriga benfeitorias.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário da área da matrícula 2.182.

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se em Balneário Erechim, área litorânea na cidade de Araranguá, sendo ocupação predominante do entorno: residencial.

O terreno possui acesso a rua pavimentada com pedra rolada.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

Não foram identificados vertentes ou “olho” d’água em outros pontos, que inviabilizam a utilização da área, visto que ela respeita a distância de APP determinada.

A zona em que se insere o imóvel está em expansão moderada, possuindo vários lotes em construção nas proximidades.

Trata-se de área de grande extensão, sendo um dos locais do município com vasta área em zoneamento de liberais possibilidades.

Como o crescimento e adensamento é iminente nesta região, pode-se considerar uma potencial valorização financeira da área.

7 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a Primor imóveis, D10 imóveis e imobiliária Ribeiro, os quais foram utilizados para formação dos valores (os quais são desenvolvidos a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

8 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dados de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor x área para sua elaboração.

Será utilizada área do terreno fornecida em matrícula.

Item	Terreno	Imobiliária	Frente	Fundos	Área	Valor
15	TE0102-CINM	Primor imóveis	15,00	25,00	375,00	R\$ 160.000,00
16	TE0101-CINM	Primor imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 110.000,00
17	TE0083-CINM	Primor imóveis	15,00	25,00	375,00	R\$ 190.000,00
18	TE0077-CINM	Primor imóveis	17,00	25,00	425,00	R\$ 375.000,00
19	TE1549-D10	D10 imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 75.000,00
20	TE1577-D10	D10 imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 85.000,00
21	TE1688-D10	D10 imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 80.000,00
22	TE1687-D10	D10 imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 109.000,00
23	TE1681-D10	D10 imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 120.000,00
24	TE1612-D10	D10 imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 130.000,00
25	TE1542-D10	D10 imóveis	12,00	25,00	300,00	R\$ 120.000,00
26	TE0166-RIBP	Imobiliária Ribeiro	12,00	25,00	300,00	R\$ 64.000,00
27	TE0201-RIBP	Imobiliária Ribeiro	12,00	25,00	300,00	R\$ 60.000,00
28	TE0094-RIBP	Imobiliária Ribeiro	12,00	25,00	300,00	R\$ 185.000,00

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,853729273
R-Quadrado	0,728853671
R-quadrado ajustado	0,706258144
Erro padrão	43893,12052
Observações	14

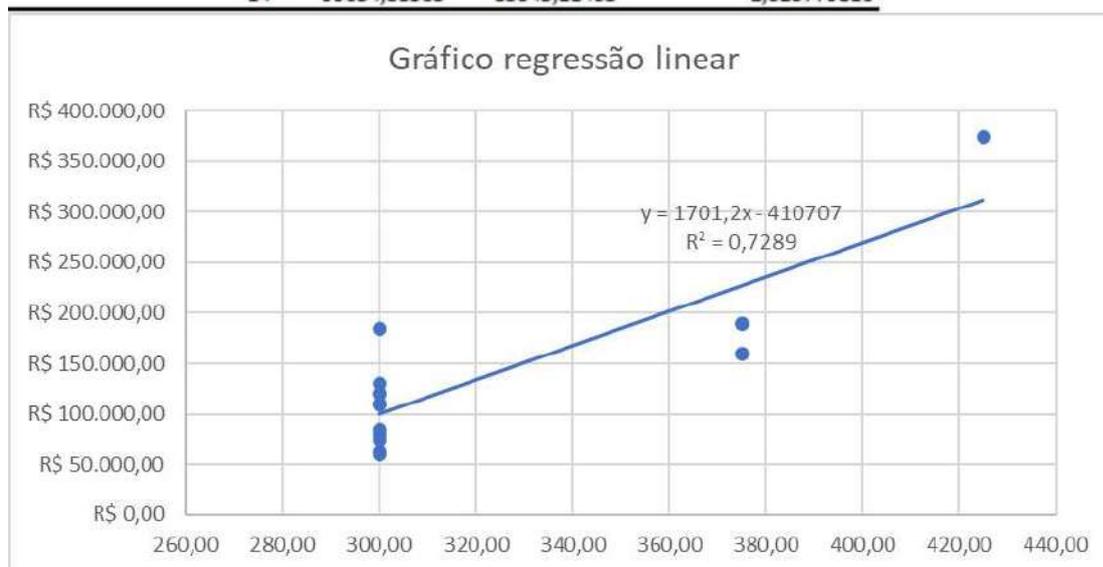
ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	62145656222	62145656222	32,2565	0,000102393
Resíduo	12	23119272349	1926606029		
Total	13	85264928571			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores ferior	95,0	Superior 95,0%
Interseção	-410706,8607	96460,28133	-4,257782115	0,00111187	-620875,7592	-200537,9622	-620876	-200537,9622
Variável X 1	1701,205821	299,5352431	5,67948467	0,00010239	1048,574591	2353,837052	1048,57	2353,837052

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	Resíduos padrão
1	227245,3222	-67245,32225	-1,594581329
2	99654,88565	10345,11435	0,24531262
3	227245,3222	-37245,32225	-0,883194451
4	312305,6133	62694,38669	1,486665468
5	99654,88565	-24654,88565	-0,584638738
6	99654,88565	-14654,88565	-0,347509779
7	99654,88565	-19654,88565	-0,466074258
8	99654,88565	9345,114345	0,221599724
9	99654,88565	20345,11435	0,48244158
10	99654,88565	30345,11435	0,719570539
11	99654,88565	20345,11435	0,48244158
12	99654,88565	-35654,88565	-0,845480594
13	99654,88565	-39654,88565	-0,940332177
14	99654,88565	85345,11435	2,023779816



Memória de cálculo do valor da área avaliada:

Coefficiente de correlação:

$y = 1.701,2x - 410.707,00$

Matrícula			
2.182			
x (m ²)	=	300,00	(área do terreno avaliado)
y(R\$)	=	99.654,89	(valor em reais da área avaliada)

VALOR TOTAL DA ÁREA AVALIADA	R\$ 99.654,89
------------------------------	--------------------------------

Memória de cálculo:**Área x variável x1 + intersecção**

$$300,00 \times 1.701,205821 - 410.706,8607 = 99.654,89$$

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

Descrição	Valor (R\$)
Terreno matrícula 2.182	99.654,89
VALOR TOTAL DE PATRIMÔNIO AVALIADO	99.654,89

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 99.654,89 (noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), para o terreno.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 07 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



*Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D*

Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2024.