

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE DIVERSOS IMÓVEIS

N.º DO LAUDO: 080/2020

OBJETO DA AVALIAÇÃO: IMÓVEIS INDUSTRIAIS.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

- MATRÍCULA Nº 11.325 – LOTE COM ÁREA DE 1.650,00M² E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 550,00M².
- MATRÍCULA Nº 11.862 – LOTE COM ÁREA DE 1.449,59M² E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 1.300,00M².
- MATRÍCULA Nº 12.531 – LOTE COM ÁREA DE 917,29M² E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 530,00M².
- MATRÍCULA Nº 14.988 – LOTE COM ÁREA DE 1.449,59M² E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 1.550,00M².
- MATRÍCULA Nº 15.777 – LOTE COM ÁREA DE 1.720,43M² E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 1.095,00M².
- MATRÍCULA Nº 123.213 – GLEBA COM ÁREA DE 100.000,00M², SEM BENFEITORIAS.

OCUPANTE DO IMÓVEL: INCORPOL LTDA.

TIPO DE UTILIZAÇÃO: INDUSTRIAL.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: VALOR DE MERCADO.

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA:

R\$ 10.054.000,00 (DEZ MILHÕES E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

ESTE LAUDO FUNDAMENTA-SE NO QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS DA ABNT, AVALIAÇÃO DE BENS, REGISTRADAS NO INMETRO COMO NBR 14653 – PARTE 1 (PROCEDIMENTOS GERAIS) E PARTE 2 (IMÓVEIS URBANOS), E BASEIA-SE:

- **MATRÍCULAS Nº 11.325, 11.862, 12.531, 14.988, 15.777 E 123.213 DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
- **EM INFORMAÇÕES CONSTATADAS "IN LOCO" - VISTORIA AO IMÓVEL EM 29/09/2020.**

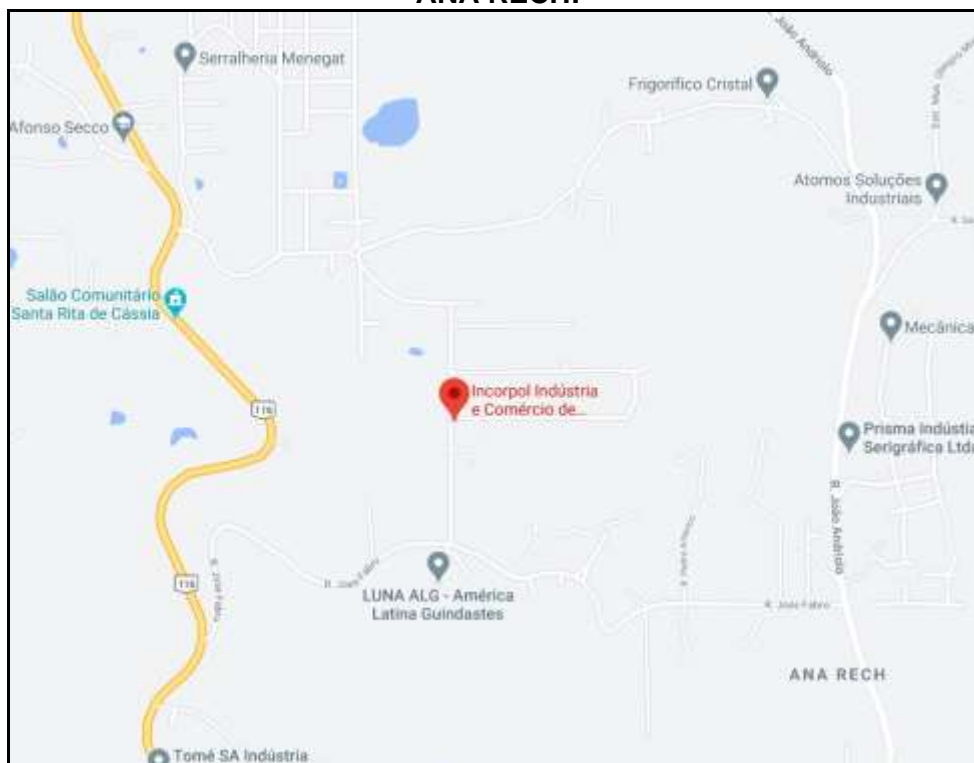
AS OBSERVAÇÕES "IN LOCO" FORAM FEITAS SEM INSTRUMENTOS DE MEDIÇÃO E AS INFORMAÇÕES OBTIDAS FORAM TOMADAS COMO VERDADEIRAS E DE BOA FÉ.

OS MÉTODOS ENVOLVIDOS PARA A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS NO PRESENTE TRABALHO FORAM: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO PARA AS ÁREAS DE TERRAS E CUSTOR DE REEDIÇÃO DAS BEMFEITORIAS, MÉTODO EVOLUTIVO.

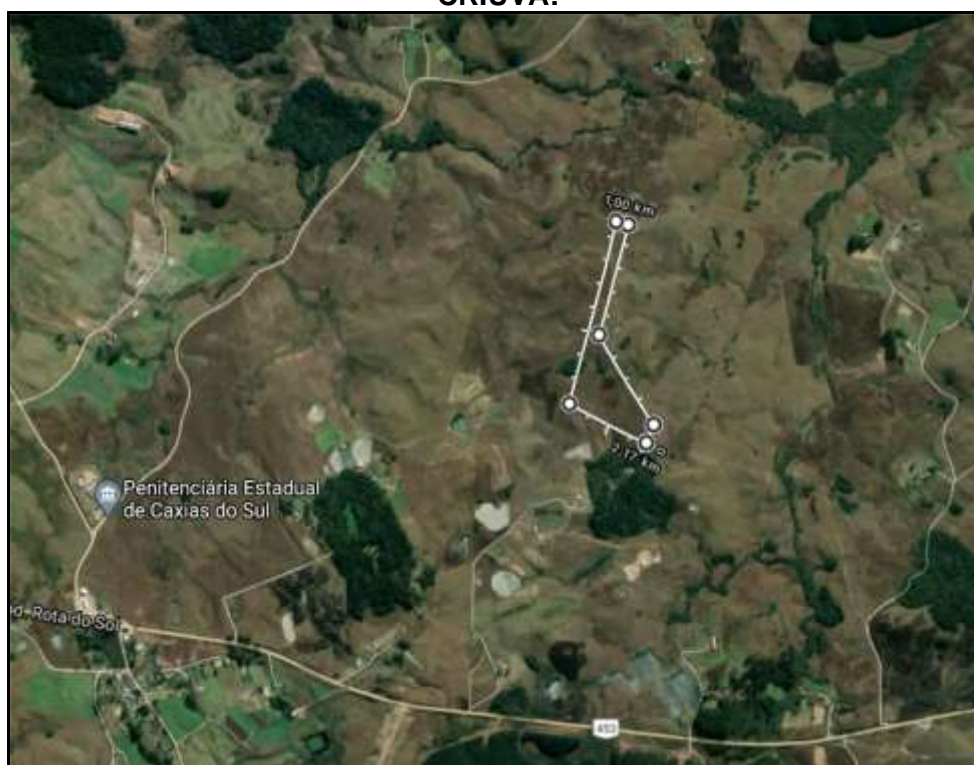
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

ANA RECH:



CRIÚVA:



INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

MÉTODO COMPARATIVO ASSOCIADO AO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS, COMPONDO O MÉTODO EVOLUTIVO.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

PERÍODO DE PESQUISA: OUTUBRO DE 2020.

TRATAMENTO DE DADOS: FOI ADOTADO O VALOR CENTRAL DO MODELO MATEMÁTICO PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO BAIRRO ANA RECH, ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, O QUAL MELHOR REFLETE O REAL VALOR DE MERCADO.

PARA O IMÓVEL LOCALIZADO NO DISTRITO CRIÚVA, FOI ADOTADO O DESCONTO DE 15% DO VALOR CENTRAL DO MODELO MATEMÁTICO, TENDO EM VISTA TRATAR-SE DE IMÓVEL ENCRAVADO, O QUAL NÃO POSSUI FRENTE PARA VIA PÚBLICA.

TIPO DE TRATAMENTO: ESTATÍSTICA INFERENCIAL.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO – MÉTODO COMPARATIVO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO – MÉTODO EVOLUTIVO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA**VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA:**

R\$ 10.054.000,00 (DEZ MILHÕES E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

AUTOR:	GUILHERME PEREIRA NUNES
CREA/RS:	RS 236.676
CPF	002.787.250-58

LOCAL E DATA DO LAUDO:

PORTO ALEGRE, 28 DE OUTUBRO DE 2020.

ANEXOS:

- a) FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS
- b) DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO
- c) PESQUISA DE MERCADO
- d) MEMÓRIA DE CÁLCULO



Fachada



Fachada



Fachada



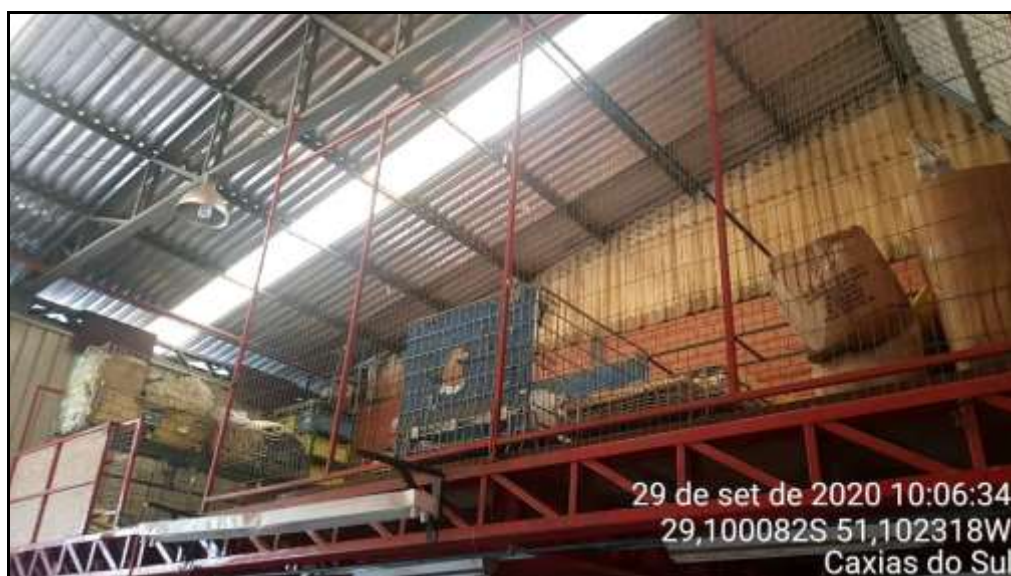
Pavilhão – Vista externa



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista frontal



Fachada



Fachada



Fachada



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA EXTERNA

Matrícula 12.531



FACHADA



FACHADA



BANHEIRO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA

Matrícula 14.988



Fachada



Fachada



Fachada



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

Matrícula 15.777



FACHADA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

Matrícula 123.213



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA

b) DOCUMENTAÇÃO DOS ATIVOS:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

Página 1 de 5

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA MATRÍCULA 11325
CAXIAS DO SUL R.G. 01

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCELI BALEN - OFICIAL

Data: 27 de fevereiro de 1980.
Imovel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 1.800m², contida dentro de um todo maior de 25,6 ha, fazendo parte do lote rural 134, do Travessão Pedro Americo, em Ana Rech neste município, ex 4º distrito, que confronta dentro de maior área: ao norte, com terras de Pedro Lipreri; ao sul, com terras de Jardelino Webber e em parte com terras de Schumagher; ao leste com terras de propriedade de Bortolo Andreola e ao oeste, com terras de Angelo Andreola. Certificado de Cadastro do INCRA 854. 042.061.220/0, área 25,6, módulo 33,2, nº de módulos 0,59, fração mínima de perc. 25,6.
Proprietário: JOÃO FABRO, brasileiro, solteiro, maior, capaz, aposentado, residente e domiciliado neste município, CPF.032.770.200/20.
Anterior: R.32196, fls. 56, Lº 3-AH, 2ª zona.
Escrev.: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*

R.1/11325 em 27 de fevereiro de 1980.
Título: Compra e venda.
Transmitente: João Fabro, acima qualificado.
Adquirente: JOÃO PEDRO PEDRIZZI, brasileiro, casado, supervisor, residente e domiciliado nesta cidade, CPF.029.562.410-87.
Forma do título: Escritura pública lavrada em 28.11.79, p/Oficial distrital de Ana Rech, Claudio Klering, Lº 66, fls. 12/13.
Valor: R\$ 30.000,00 (Trinta mil cruzeiros). V.FISCAL: R\$ 270.000,00
Condições: As da escritura. Guia de arrecadação nº 5628. Certidão de isenção de cont. direta do FUNHUBAL em 6.11.79.
Escrev.: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
Emol.: R\$ 338,67

R.02/11.325 em 11 de janeiro de 1994.
Título: Compra e Venda
Transmitente: João Pedro Pedrizzi, brasileiro, metalúrgico e m/m / Iraci Pedrizzi, do lar, brasileira, casados pelo regime de comunhão universal de bens, portadores do CIC 029-562-410/87, residentes e domiciliados nesta cidade.
Adquirente: IRINEU SALVADOR, brasileiro, do comércio, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Glori Hoffmann Salvador, /

2º Ofício de Registro de Imóveis
de Caxias do Sul - RS - Brasil

Manoel Valente Figueiredo Neto
Oficial Titular

continua no verso ->

Rua Simbu, 1205 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.rizona.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

Página 1 de 9

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA
CAXIAS DO SUL
LIVRO N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU SALEN - OFICIAL

Matrícula 11.862
Fls. 01

Data: 25 de abril de 1980.
Imovel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com área - de 1.800m², contida dentro de um todo maior de 29,6 ha, fazendo parte do lote rural 134, do Travessão Pedro Américo, em Ana Hech n/município, que confronta dentro de maior área: ao norte, com terras dos lotes rurais 167 e 169 do Travessão Henrique D'Ávila, ao sul, com terras de Jardelino Webber e Schumagner; ao leste, com terras de Bortolo Andreola; e ao oeste, com terras de Angelo Andreola. Certificado de Cadastro do INCRA 854 042 061 220/0, área 25,6, módulo 33,2, nº de módulos 0,59, fração mínima de paro 25,6.
Proprietário: JOÃO FABRO brasileiro, solteiro, maior, capaz, apseado, residente e domiciliado em Ana Hech, n/m, CPF.032.770.200/20.
Anterior: R.32196, fls. 56, Lº 3-AH, 2ª zona.
Escrev. *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*

R.1/11.862 em 25 de abril de 1980.
Título: Compra e venda.
Transmitente: João Fabro, acima qualificado.
Adquirente: TEREZINHA DE FATIMA MARI, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, CPF.249.103.760-20.
Forma do título: Escritura pública lavrada em 25.3.80, p/Oficial distrital de Ana Hech, Claudio Klering, Lº 69, fls. 198/9.
Valor: R\$ 20.000,00 (Vinte mil cruzeiros).
Valor fiscal: R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil cruzeiros).
Condições da escritura: Guia de arrecadação 1458, Certidão de isenção de cont. direta do PUNHUAL.
Escrev. *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
Enol. R\$ 296,52
R.2/11.862, em 05 de agosto de 1982
Título: -Compra e Venda
Transmitente: Terezinha de Fatima Mari, acima qualificada e n/marido, Nelson Mari, industrial, com c/c nº249.103.760/20, residente e domiciliado n/cidade.-
Forma do título: -Esc.púb.lav. aos 22/07/82, pelo Of:Distrital de // Ana Hech, Claudio Klering, no Lº 64, fls.139 à 140
Adquirente: MARIO ROSALINO CHEMELLO, brasileiro, casado, industrial

2º Ofício de Registro de Imóveis
de Caxias do Sul - RS - Brasil



Manoel Valente Figueiredo Neto
Rua Sinimbu, 1295 - Centro - Telefone (54) 3538.6918 - CEP: 94028-918 - Caxias do Sul/RS - www.r12zona.com.br
Oficial Titular

continua no verso->

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA		MATRÍCULA 12.531
CAXIAS DO SUL		FLS. 01
LIVRO N.º 2 - Registro Geral		
VASCO ALCELI BALEN - OFICIAL		
<p>Data: 11 de julho de 1980.</p> <p>Imóvel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 3.600m², contida dentro de um todo maior de 25,6 ha, fazendo parte do lote rural 134, da Travessão Pedro Américo, em Ana Rech, nesta cidade, que confronta dentro de maior área: ao norte, o terras dos lotes rurais 167 e 169, da Travessão Henrique D'Avila ao sul, com terras de Jardelino Webber e Schumagher; ao leste, com terras de Bartolo Andreola; e ao oeste, com terras de Angelo Andreola. Certificado de Cadastro do INCRA 854 042 061 220/0, área 25,6, módulo 33,2, nº de módulos 0,59, fração mínima de parcelamento 25,6.</p> <p>Proprietário: JOÃO PABRO, brasileiro, solteiro, aposentado, CPF. 0 32 770 200-20, residente e domiciliado nesta cidade.</p> <p>Anterior: R. 32196, fls. 56, Le 3-AH, 2ª zona.</p> <p>Escrev.: <i>Escritura</i> Oficial: <i>Manoel Valente Figueiredo Neto</i></p>		
<p>R. 1/12.531 em 11 de julho de 1980.</p> <p>Título: Compra e venda.</p> <p>Transmitente: João Pabro, acima qualificado.</p> <p>Adquirente: PEDRO MEDEIROS DOS SANTOS, brasileiro, casado, representante comercial, residente e domiciliado nesta cidade, CPF. 12 5 661 790-34.</p> <p>Forma do título: Escritura pública lavrada em 2.5.80, p/ Oficial - distrital de Ana Rech, Otaudio Klering, Le 71, fls. 72/3.</p> <p>Valor: R\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros).</p> <p>Valor fiscal: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil cruzeiros).</p> <p>Condições: As da escritura. Guia de arrecadação 2339. Certidão de Isenção de cont. direta do FUNRURAL.</p> <p>Escrev.: <i>Escritura</i> Oficial: <i>Manoel Valente Figueiredo Neto</i></p> <p>Emol. nº 8634,81</p> <p>R. 2/12531 - em 06 de junho de 1.986</p> <p>Título - Compra e Venda</p> <p>Transmitentes: Pedro Medeiros dos Santos, acima já qualificado e em Marli Maria Peruzzo dos Santos, com c/c nº 125.661.790/34, residente e domiciliada nesta cidade. Brasileira.</p> <p>Adquirente: GIMIRO LUIS GIACOMET, brasileiro, relojoeiro, solteiro, maior, com c/c nº 089.749.500/49, residente e domiciliado n/cidade</p> <p>CONTINUA NO VERSO</p>		

2º Ofício de Registro de Imóveis
de Caxias do Sul - RS - Brasil

Manoel Valente Figueiredo Neto

continua no verso ->

Rua Sinimbu, 1295 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP 96201-500 Caxias do Sul/RS - www.r12zona.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

	<p>Cartório do Registro de Imóveis 2ª Zona Caxias do Sul</p> <p>LIVRO N.º 2 - Registro Geral</p> <p>VASCO ALCEU BALEN - OFICIAL</p>	<p>MATRÍCULA 14988</p> <p>FLS. 01</p>
<p>Data: 28 de abril de 1981.</p> <p>Imovel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 1.800m², contida dentro de um todo maior de 25,6 ha, fazendo parte do lote rural 134, do Travessão Pedro Américo, em Ana Rech que confronta dentro de maior área: ao norte, com terras dos lotes rurais 167 e 169, do Travessão Henrique D'Ávila; ao sul, com terras de Jardelino Webber e Schumacher; ao leste, com terras de Bortolo Andreola; e ao oeste, com terras de Angelo Andreola. Certificado de Cadastro do INCRA 854 042 061 220/0, área 25,6, módulo 33,2, nº de módulos 0,59, FNP. 25,6.</p> <p>Proprietários: LOTARIO PASSBINDER, comerciante, e/ou LEONI PASSBINDER, do lar, brasileiros, r/d nesta cidade, cpf. 098 646 100 83.</p> <p>Anterior: R. 14870, fls. 1, Lº 2, 2ª zona.</p> <p>Escrev.: <i>Manoel Valente Figueiredo Neto</i> Oficial: <i>Manoel Valente Figueiredo Neto</i></p>		
<p>R.1/14988 em 28 de abril de 1981.</p> <p>Título: Compra e venda.</p> <p>Transmitentes: Lotario Passbinder e Leoni Passbinder, já qualificados.</p> <p>Adquirente: AURELIO PERIN brasileiro, viúvo, do comércio, r/d nesta cidade, cpf. 033 228 740 87.</p> <p>Forma do título: Escritura pública lavrada em 4.3.81, p/Oficial - distrital de Ana Rech, Claudio Klering, Lº 78, fls. 64/5.</p> <p>Valor: R\$ 40.000,00 (Quarenta mil cruzeiros).</p> <p>Condições: As da escritura. Guia de arrecadação 1119. Certidão de isenção de cont. direta do FUNRURAL.</p> <p>Escrev.: <i>Manoel Valente Figueiredo Neto</i> Oficial: <i>Manoel Valente Figueiredo Neto</i></p> <p>Emol.: R\$ 338,00</p>		
<p>R.2/14988 em 26 de agosto de 1981.</p> <p>Título: Compra e venda.</p> <p>Transmitente: Aurelio Perin, já qualificado.</p> <p>Adquirente: HENRI JOÃO SOUPEL, brasileiro, solteiro, maior, motorista, cpf. 038 599 570 53, r/d nesta cidade.</p> <p>Forma do título: Escritura pública lavrada em 17.8.81, p/Oficial - distrital de Galópolis, Zulmir Ferreira, Lº 62, fls. 25.</p> <p>Valor: 400.000,00 (Quatrocentos mil cruzeiros).</p> <p>Condições: As da escritura. Guia de arrecadação 7269. CC/IAPAS -</p>		

2º Ofício de Registro de Imóveis
de Caxias do Sul - RS - Brasil



Manoel Valente Figueiredo Neto
Oficial Titular

continua no verso →

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Telefone (54) 3538.6918 - CxP. 75020-500 - Caxias do Sul/RS - www.riz2zona.com.br




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

Página 1 de 7

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

	Cartório do Registro de Imóveis 2ª Zona Caxias do Sul LIVRO N.º 2 - Registro Geral VASCO ALCEU BALEN - OFICIAL	MATRÍCULA 15777 al FLS.
Data: 8 de setembro de 1981. Imovel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 1.800m ² , contida dentro de um todo maior de 25,6 ha, fazendo parte do lote rural 134, do Travessão Pedro Americo, em Ana Rech que confronta dentro de maior área: ao norte, com terras dos lotes rurais 167 e 169, do Travessão Henrique D'Avila; ao leste, com terras de Bortolo Andreola; ao sul, com terras de Jardelino Webber e Schumacher; e ao oeste, com terras de Angelo Andreola. - Certificado de Cadastro do INCRA 854 042 061 220 0, área 25,6, - módulo 33,2, nº de módulos 0,59, PMP. 25,6. Proprietários: LOTARIO PASSBINDER, do comercio e "/m LEONI PASSBINDER, do lar, brasileiros, r/d nesta cidade, cpf. 098 646 100 83. Anterior: R. 1/14870, fls. 1, Lº 2, 2ª zona. Escrev.: <i>[Assinatura]</i> Oficial: <i>[Assinatura]</i>		
R. 1/15777 em 8 de setembro de 1981. Título: Compra e venda. Transmitentes: Lotario Passbinder e Leoni Passbinder, acima qualificados. Adquirente: GERALDO VERONA, brasileiro, agricultor, casado com -- Olides Zanot Verona, r/d neste município, cpf. 223 769 840 68. Forma do título: Escritura pública lavrada em 7.7.81, p/Oficial - distrital de Ana Rech, Claudio Klarinf, Lº 80, fls. 09/10. Valor: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil cruzeiros). Valor fiscal: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil cruzeiros) Condições: As da escritura. Guia de arrecadação 3356, CC/MUNICIPAL 102034. Escrev.: <i>[Assinatura]</i> Oficial: <i>[Assinatura]</i> Real.: R\$ 1.548,00		
R. 2/15777 em 10 de setembro de 1984. Título: Compra e venda. Transmitentes: Geraldo Verona, e s/m Olides Zanot Verona, brasileiros, ele agricultor, ela do lar, cpf. 223 769 840 68, r/d neste município. Adquirentes: PAULO DINARTE VANELLI, cpf. 276 805 840 87; FLAVIO LUIZ VANELLI; cpf. 376 587 190 72 e CLOVIS JACO VANELLI, - cpf. 407 689 880 04, brasileiros, solteiros, maiores, comerciantes CONTINUA NO VERSO		

2º Ofício de Registro de Imóveis
de Caxias do Sul - RS - Brasil



Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP. 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.rizona.com.br
Manoel Valente Figueiredo Neto
Oficial Titular

continua no verso ->



CERTIDÃO

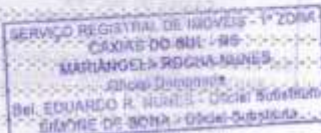
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

Página 1 de 7

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

=123.213=		Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
		CAXIAS DO SUL, 22 de Setembro de 2009	FLS. 01 MATRÍCULA =123.213=
<p>IMÓVEL: UM TERRENO DE CAMPO E MATOS, sito no lugar denominado "Apanhador", em Crixá, neste município, sem benfeitorias, com a área superficial de 10,00ha (dez hectares), confrontando: ao norte, com terras de Adelfio Castilhos dos Reis e Urquiza Ricardo dos Reis; ao sul, leste e oeste, com terras de José Rodrigues dos Santos.</p> <p>PROPRIETÁRIO: JONES RODRIGUES DOS SANTOS, casado, criador, residente neste município.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 27.636, fls. 166, Lª 3-AS, em 02.10.1962.</p> <p>INCRA: Cadastrado sob nº 950.084.163.598-6; Área total 40,5000; mod. Rural 54,5454; nº mod. Rurais 0,55; mod. Fiscal 25,0; nº de mod. Fiscais 1,6200; f.m.p. 3,0000; denominação do imóvel: não constou; localizado em Apanhador - Juá - Rincão das Flores, São Francisco de Paula-RS, em nome de Jones Rodrigues dos Santos, brasileiro.</p> <p>EMOL: R\$10,70 PROT: 225.710 do Lª 1-AI em 04.09.2009 SELO: 0132.02.0900030.00649, no valor de R\$0,30.</p> <p><u>Tanara Citon Castilhos</u> Tanara Citon Castilhos-escrevente</p> <p>_____ Oficial e/ou Oficial Subst.</p> <p>Av.1/123.213 - Em 22 de setembro de 2009.</p> <p>CASAMENTO: Certifico que, Jones Rodrigues dos Santos é casado com LECI MARIA STUMPF DOS SANTOS, desde 25.07.1959, pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77. Tudo conforme requerimento de Luiz Carlos Santos, datado de 27.07.2009, com firma reconhecida, instruído com cópia autenticada da certidão de casamento nº552, fls. 18, no livro nº B-6, do Serviço Notariais e de Registros de Vila Seca neste Município, ficando os documentos arquivados neste ofício. O referido é verdade e dou fé. (TC)</p> <p>EMOL: R\$42,20 PROT: 225.730 do Lª 1-AI em 08.09.2009. SELO: 0132.04.0900023.00992, no valor de R\$0,50</p> <p>_____ Oficial e/ou Oficial Subst.</p> <p>R.2/123.213 - Em 22 de setembro de 2009.</p> <p>HERANÇA: Escritura Pública de Partilha lavrada em 30.07.2009, no livro nº 127-TD, fls. 161 a 168v, sob nº 12.613 por Victor Ferreira Cunha Lima, 2ª Tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade.</p> <p>TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE JONES RODRIGUES DOS SANTOS, CPF nº038 595 170 15.</p> <p>ADQUIRENTE: LUIZ CARLOS SANTOS, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF nº377 317 770 49, casado pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, com Dinorá Terres Santos, brasileira.</p> <p>Continua no verso</p>			

Continua na próxima página



Endereço: Rua Dr. Montauray, 1441, sala 101 - Telefone: (54) 3022-5200 - CEP: 95020-190

c) PESQUISA DE MERCADO CONFORME NORMA

Pesquisa dos imóveis – Região Criúva

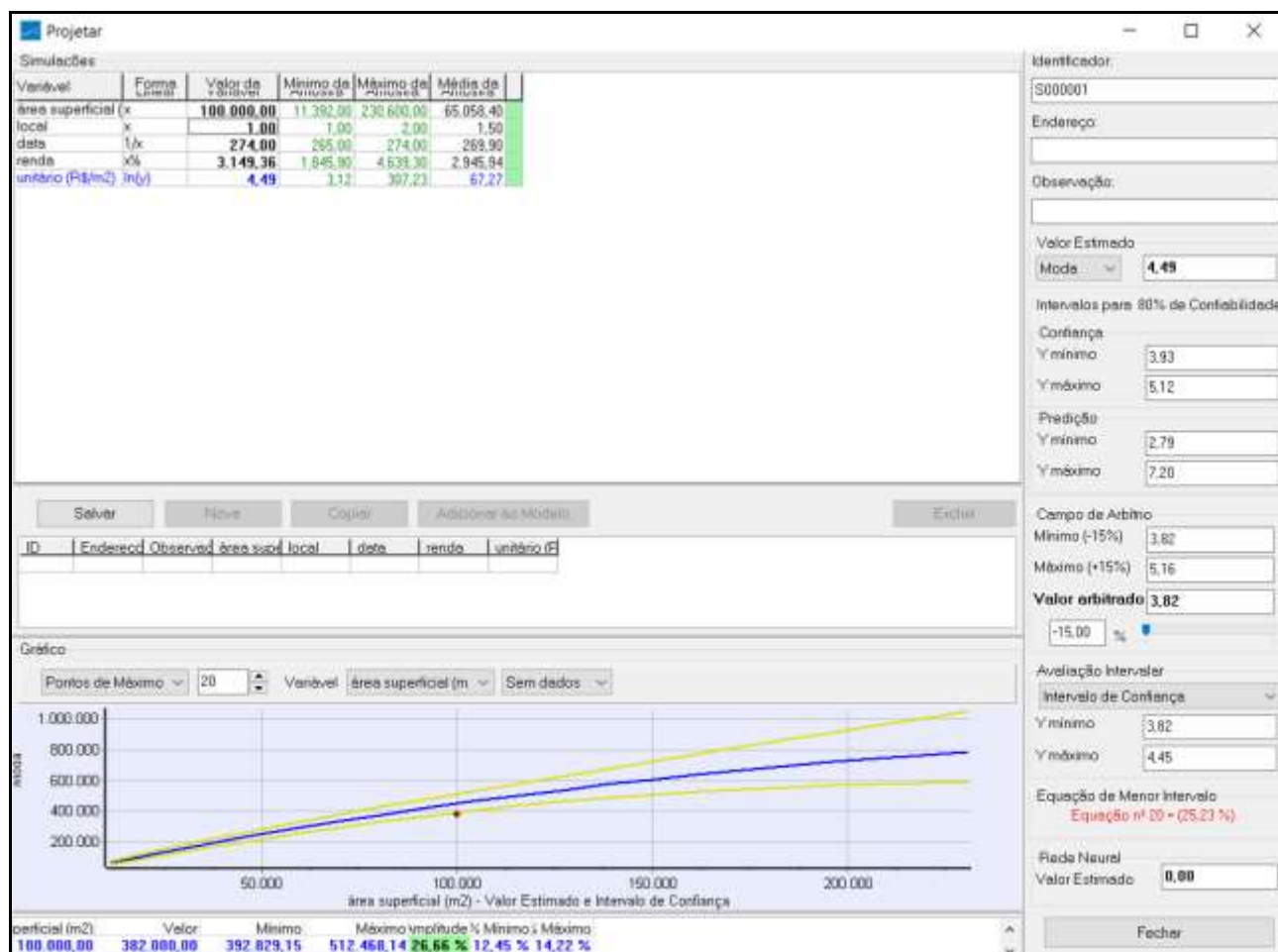
Dado	Endereço	Observação	área superficial	local	data	renda	unitário (R\$/m2)
1	Rua das Esmeraldas	SANTA CATARINA - CASA NOBRE IMOVEIS - (54) 3218-8888	11392	2	265	3516,51	307,23
2	Rua José Arlindo Fadaneli	SALGADO FILHO - CASA NOBRE IMOVEIS - (54) 3218-8888	72000	2	265	2496,75	97,22
3	Rua Giuseppe Sassi, 450	Desvio Rizzo - DORNELLES - 54 35336530	30000	2	265	2735,33	140,00
4	ROD. ROTA DO SOL, PROX AO POSTO DITRENT	ANA RECH - DORNELLES - 54 35336530	12600	2	265	3149,36	253,97
5	Rua Amabile Telli	GALÁPOLIS - DORNELLES - 54 35336530	54600	2	265	2931,93	183,15
6	Rua Travessão Victor Emanuel	JARDIM DAS HOSTENCIAS - DORNELLES - 54 35336530	20000	2	265	2410,56	250,00
8	RUA ANA DALALBA, PROX A RUA MIN. RUBÊNS DA ROSA	VILA CRISTINA - AUX PREDIAL (51) 2312-4248	25000	1	265	2315,86	10,00
11	R. ALVOREDO PELLINI, PROXIMO A R. LUIS	ESPLANADA - AUX PREDIAL (54) 3022-9999	58200	2	268	2284,57	103,09
12	RUA ANGELO LOURENÇO TESSER, PROX R. ESTEVÃO CARRARO	SÃO GIACOMO - IMPERADOR DO IMÓVEIS (54) 99678-5946	70000	2	268	2009,31	114,29
13	RUA GIRABALDINO BORGES ATI, PROX R. URBANO MARIETI	SANTA FÉ - ESTRUTURAL (54) 3221-2900	11600	2	268	1845,9	38,79
14	AV. CAPIVARI, PROX A BR 116	SALGADO FILHO - AUX PREDIAL(54) 3022-9999	48600	2	268	2496,75	74,07
15	Rodovia BR-116	SANTA CORONA - AUTENTICA (54) 3228-1000	120000	2	268	2315,86	44,17
16	Rodovia BR-116, TERRENO 2	SANTA CORONA - AUTENTICA (54) 3228-1000	74850	2	268	2315,86	48,10
17	Rua Alfredo Chaves	CENTRO - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	53000	1	268	4639,3	15,09
18	Rodovia RS-25	Desvio Rizzo - ARV EMPREENDIMENTOS (51) 98118-1847	160000	2	268	2735,33	93,75
20	Estrada Municipal Valentino Venturin	MONTE BÉRICO - IMPERADOR DO IMÓVEIS (54) 99678-5946	70802	2	268	2638,27	84,74
22	Rua Dom Benedito Zorzi	NOSSA SRA DAS APARECIDAS - IMÓVEIS LONGHI (54) 99244-9502	79508	2	268	2315,86	72,95
24	BR-116, 100	VILA CRISTINA - AUX PREDIAL (54) 3022-9999	186000	1	274	4290,9	10,75
25	BR-116, 900	VILA CRISTINA - AUX PREDIAL (54) 3022-9999	145000	1	274	4290,9	15,17
26	Estrada Municipal Felisberto Castilhos dos Reis Sobrinho	CRUIÚVA - BRILHAR IMÓVEIS (54) 99204-9695	39000	1	274	3149,36	5,92
27	Estrada Municipal Felisberto Castilhos dos Reis Sobrinho LOTE 2	CRUIÚVA - AUTÊNTICA IMÓVEIS (54) 99141-6533	100000	1	274	3149,36	5,50
28	Rua Bento Gonçalves	CRUIÚVA - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	35000	1	274	3149,36	10,60
29	BR 116	CRUIÚVA - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	20000	1	274	3149,36	4,50
30	localizado em meio ao campo na Vila de São Jorge da Mulada	CRUIÚVA - IMPERADOR IMÓVEIS (54) 99678-5946	230600	1	274	3149,36	3,12
31	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 1	CRUIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	20000	1	274	3149,36	6,67
32	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 2	CRUIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	21000	1	274	3149,36	6,19
33	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 3	CRUIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	25000	1	274	3149,36	4,35
34	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 4	CRUIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	28000	1	274	3149,36	5,36
35	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 5	CRUIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	30000	1	274	3149,36	5,00
36	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 6	CRUIÚVA - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	100000	1	274	3149,36	4,50

Pesquisa dos imóveis – Região Ana Rech

Dado	Endereço	Observação	área superficial	local	data	frente	renda	unitário (R\$/m2)
1	R. ERNESTO ALVES, PROXIMO AO Nº 1034	CENTRO - IMOFAR - MARCIO - (54) 2108- 5900	1188,00	3	248	27	4639,30	1346,80
2	R. BENTO GONÇALVES ESQUINA COM A R. DOUTOR BOZANO	SÃO PELEGRINO - CASA NOBRE IMOVEIS - (54) 3218-8888	969,00	3	248	24	5305,34	2270,38
3	R. ERNESTO ALVES, PROXIMO A R. TARQUINO	CENTRO - VISTA - DENIS - (54) 3215-6340	781,00	3	248	11	4639,30	2560,82
4	R. BENTO GONÇALVES, PROXIMO AO RESTAURANTE CHINES	CENTRO - BASSANESI - BRUNA - (54) 3220-1955	1300,00	3	248	20	4639,30	3076,92
5	R. JOSE BERTELI, PROXIMO A R. GIÁCOMO	SALGADO FILHO - CASA NOBRE IMOVEIS - (54) 3218-8888	7200,00	2	248	72	2496,75	680,56
6	R. LUIS COVOLAN, PROXIMO ENXUTA	SANTA CATARINA - IMOFAR - 21085900	1156,16	2	248	20	3516,51	1011,97
7	TV PEDRO AMÉRICO, PROX A RUA ANTONIO GUIDO PEROTONI	SANTO ANTONIO - IMOFAR - 21085900	1280,00	2	248	20	2143,91	546,88
9	RUA GIRABALDINO BORGES ATI, PROX A RUA URBANO MARIETI	SERRANO - GUARIDA IMÓVEIS - 30229001	2184,00	2	248	38	2143,91	389,19
10	RUA JOSÉ ALBINO REUSE, ESQ RUA DAS GARDENIAS	Desvio Rizzo - IMOFAR - 54 21085900	2250,00	2	254	40	2735,33	1200,00
12	RUA JOSÉ BERTELI, PROX A RUA ALVOREDO PELLINI	SALGADO FILHO - DORNELLES - 54 35336530	1800,00	2	254	23	2496,75	750,00
13	RUA GIACOMO ZATI, PROX A RUA JOSÉ MICHELON	NSA SRA DE FATIMA - DORNELLES - 54 35336530	2590,00	2	254	80	2134,27	482,63
14	RUA SANTA BARBARA, S/Nº	PARRADA CRISTAL - DORNELLES - 54 35336530	1003,72	1	254	20	1906,41	179,33
15	RUA ANGELO LOURENÇO TESSER, PROX A RUA ESTEVÃO CARRARO	DE LAZZER - DORNELLES - 54 35336530	1109,71	2	254	18	3533,05	585,74
16	RUA MARIO DANTA LEITÃO, ESQ RUA RUI CAVAGANOLI	SANTA CORONA - DORNELLES - 54 35336530	1152,00	2	254	35	2315,86	590,28
18	RUA PADRE ANGELO TRONCA, PROX A RUA ANGELO FRARE	SÃO LUIZ - VIVA REAL - WEB	1375,00	2	263	30	2781,54	472,73
19	ESTR. MUN. GIÁCOMO BISOL, PROX R. PD SADY DOMINGOS COVOLAN	SÃO LUIZ - VIVA REAL - WEB	1120,00	2	263	25	2781,54	500,00
20	RUA JOSÉ MENEGOTO, PROX A RUA PADRE ANGELO TRONCA	SÃO LUIZ - VIVA REAL - WEB	759,00	2	263	19	2781,54	658,76
21	RUA ANTONIO BRAMBATTI, PROX A RUA AUDELINO ZANATTA	SÃO LUIZ - IMOFAR - 54 21085900	733,54	2	263	20	2781,54	477,14
22	RUA ANTONIO GAZZOLA, PROX A RUA EVELINA BLANCO GARAGORRY	SÃO LUIZ - IMOFAR - 54 21085900	721,40	2	263	22	2781,54	526,75
23	LOTEAMENTO JARDIM VÊNETO - TERRENO 1	SÃO LUIZ - MAXIMUS IMÓVEIS - 54 30416666	717,36	2	263	24	2781,54	411,23
24	Rua Jacob Luchesi, SN	BELA VISTA - AUTENTICA (54) 3228-1000	1285,00	2	263	20	3248,76	568,09
26	Rua Jacob Luchesi	SANTA LÚCIA - IMOBILIÁRIA IMOFAR (54) 99975-5816	2951,00	3	274	55	3203,50	881,06
27	Rua Giuseppe Sassi, 450	CRUZEIRO - IMÓVEIS LONGHI (54) 99244-9502	2280,00	3	274	25	2754,96	657,89
28	Rua José Arlindo Fadaneli	ESPLANADA - AUX PREDIAL (54) 3022-9999	5820,00	2	274	60	2284,57	721,65
29	Rua Emilio Ribas, 437	SÃO JOSÉ - AUX PREDIAL (54) 3022-9999	2811,00	3	274	20	3096,72	1800,00
30	Rua Jaime Guilherme Muratore Filho	SÃO GIACOMO - IMPERADOR DO IMÓVEIS (54) 99678-5946	7000,00	1	274	20	2009,31	550,00
32	Rua Ricardo Borges Caon, 1398	SALGADO FILHO - AUX PREDIAL(54) 3022-9999	4860,00	3	274	70	2496,75	792,18
33	Rua Padre José Lorencini	ANA RECH - BRILHAR IMÓVEIS (54) 99204-9695	1110,00	1	274	50	3149,36	684,68
34	Avenida Rio Branco, 222	ANA RECH - ESTRUTURAL IMÓVEIS (54) 99680-1814	754,00	1	274	15	3149,36	928,38
35	RUA AMANTINO GODÓI	ANA RECH - AUX PREDIAL (54) 3022-9999	2351,00	1	274	47	3149,36	850,70
36	Avenida Rio Branco	ANA RECH - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	1800,00	1	274	26	3149,36	666,67
37	Rodovia BR-116	ANA RECH - IMPERADOR DO IMÓVEIS (54) 99678-5946	2351,00	1	274	50	3149,36	893,24
38	Rua Valter Boff	ANA RECH - VISTA ESPAÇO IMOBILIARIO (54) 98114-5049	1350,00	1	274	44	3149,36	444,44
39	Rua Guilherme Rech	ANA RECH - BOLSA DE IMÓVEIS CAXIAS (54) 3221-6777	1320,00	1	274	30	3149,36	469,70
40	Rua Francisco Fortuna	ANA RECH - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	2100,00	3	274	21	3149,36	571,43
41	Avenida Capivari	ANA RECH - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	1016,00	1	274	16	3149,36	738,19
42	Avenida Capivari, 325	ANA RECH - VISTA ESPAÇO IMOBILIARIO (54) 98114-5049	1000,00	1	274	20	3149,36	414,00
43	Avenida Capivari, 211	ANA RECH - AUX PREDIAL (54) 3022-9999	1022,00	1	274	43	3149,36	636,01

e) MEMÓRIA DE CÁLCULO

GLEBA MAT. 123.213 - DISTRITO CRIÚVA:



Valor considerado para a gleba encravada: R\$ 382.000,00.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 36
Utilizados	: 30
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 5
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 25

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,97701
Determinação	: 0,95456
Ajustado	: 0,94728

VARIAÇÃO

Total	: 65,55266
Residual	: 2,97901
Desvio Padrão	: 0,34520

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 131,28045
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,54051
Resultado Teste	: Região não conclusiva 9

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 0,000000 * 2,718^{(-0,000002 * X_1)} * 2,718^{(2,614758 * X_2)} * 2,718^{(7878,627032 * 1/X_3)} * 2,718^{(0,076244 * X_4 \frac{1}{2})}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

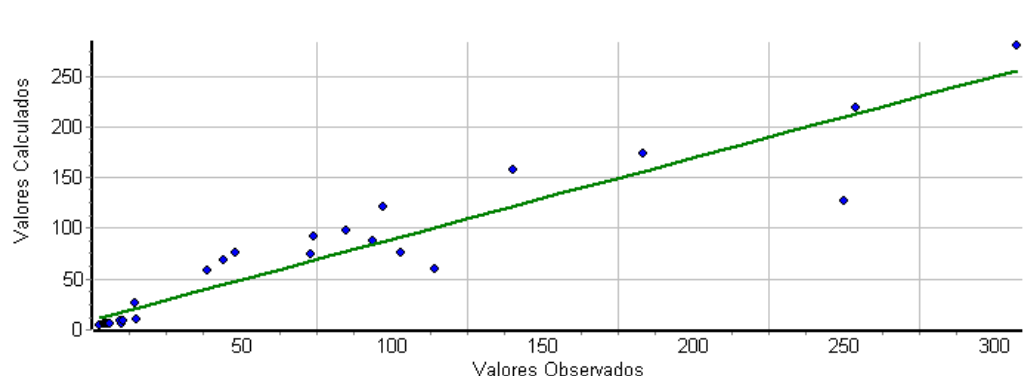
AMOSTRA

Média	: 67,27
Varição Total	: 205504,02
Variância	: 6850,13
Desvio Padrão	: 82,77

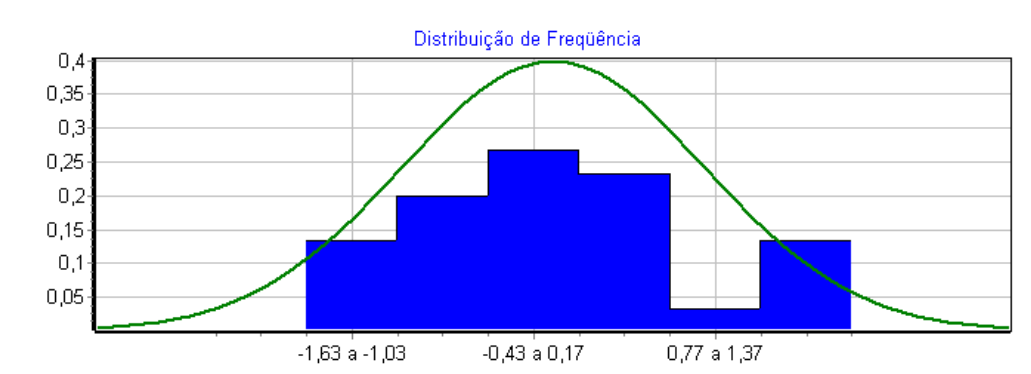
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,88199
Varição Residual	: 24251,15
Variância	: 970,05
Desvio Padrão	: 31,15

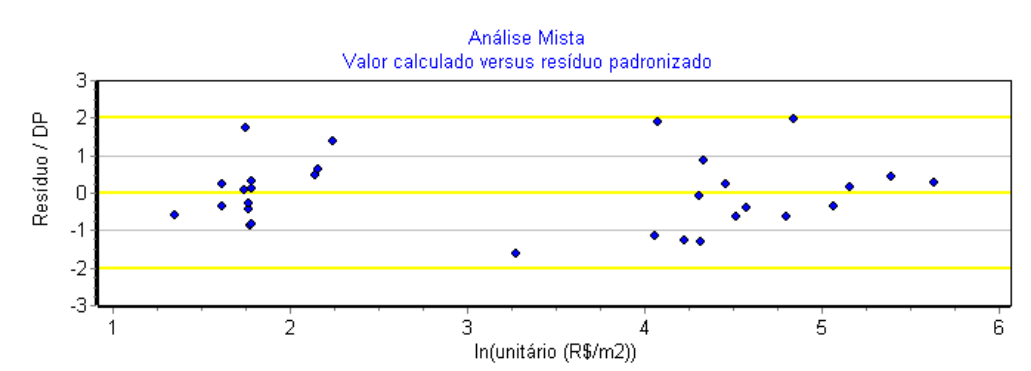
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área superficial (m²)

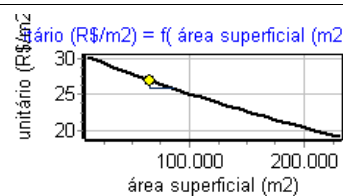
Variável independente, quantitativa que expressa em metros quadrados a área superficial de cada terreno das amostras.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 11.392,00 a 230.600,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -4,45 % na estimativa



X₂ local

Variável independente representativa do aspecto qualitativo de posicionamento urbano dos imóveis pesquisados.

1 = Regular, onde os imóveis estão situados em ruas de baixa fluxo de pedestres e veículos e baixa densidade urbana.

2 = Bom, onde os imóveis estão situados em ruas de alto fluxo de pedestres e veículos e alta densidade urbana.

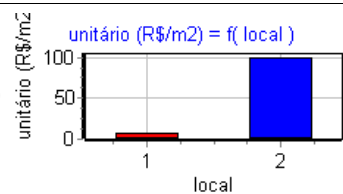
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,27E03 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ data

Variável independente quantitativa que especifica a data de pesquisa dos elementos amostrais.

274 - Mês de outubro de 2020.

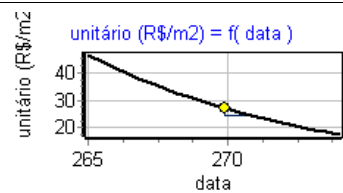
Variável não utilizada.

Tipo: Quantitativa.

Amplitude: 265,00 a 274,00

Impacto esperado na dependente: Negativo.

10% da amplitude na média: -9,25 % na estimativa



X₄ renda

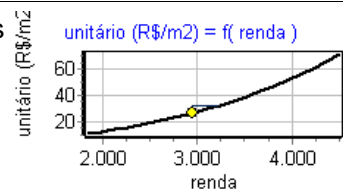
Variável quantitativa independente que expressa a renda média dos bairros onde se localizam os elementos amostrais.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1845,90 a 4639,30

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: 21,10 % na estimativa



Y unitário (R\$/m²)

Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área superficial.

Tipo: Dependente

Amplitude: 3,12 a 307,23

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,94728)
X ₁ área superficial (m ²)	x	-1,65	11,07	0,94377
X ₂ local	x	9,77	0,01	0,75572
X ₃ data	1/x	3,43	0,21	0,92544
X ₄ renda	x ^{1/2}	5,16	0,01	0,89525

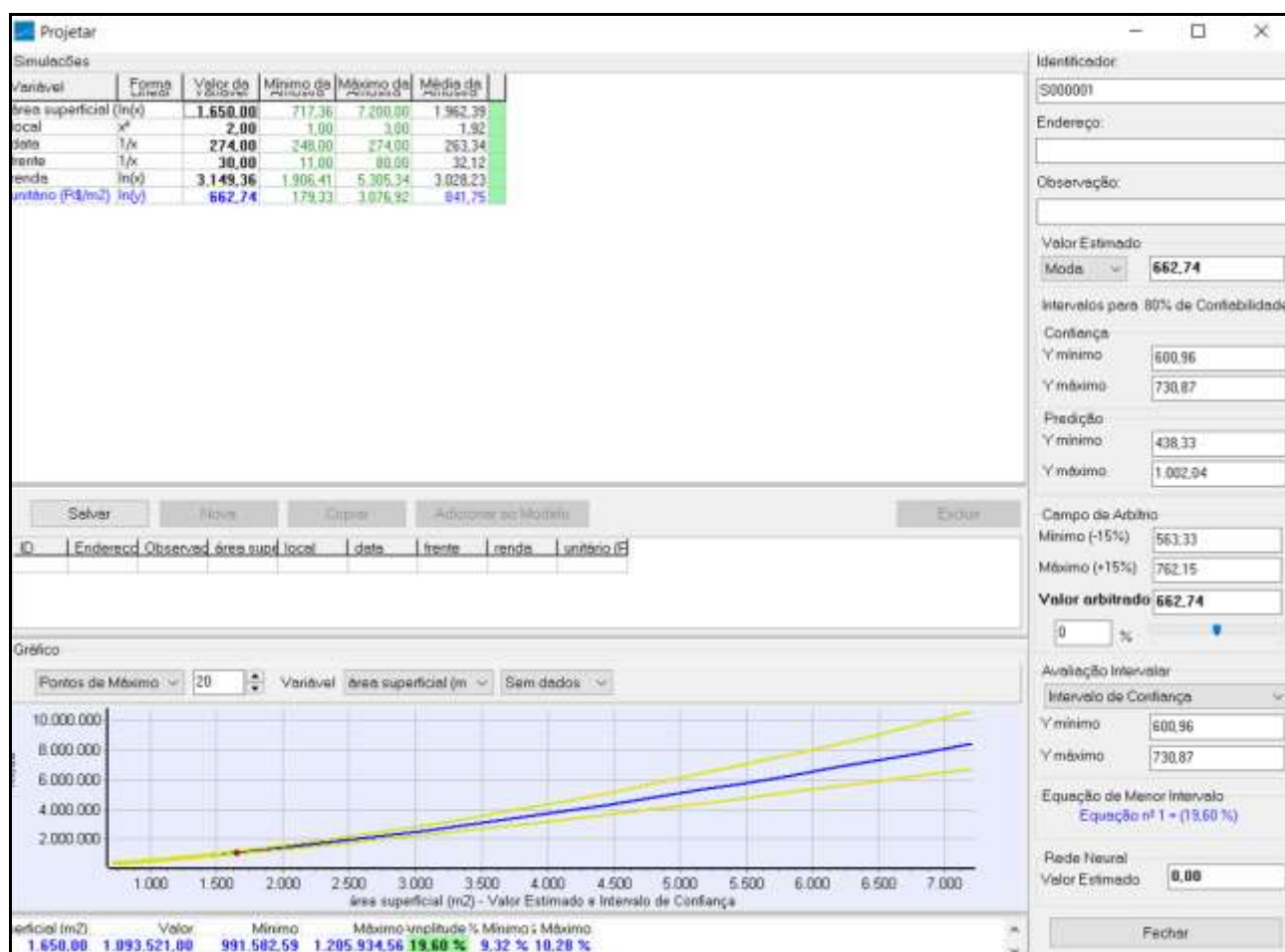
MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área superficial (m ²)	local	data	renda	unitário (R\$/m ²)
X ₁	x		40	8	39	31
X ₂	x	-10		21	81	89
X ₃	1/x	-25	82		29	57
X ₄	x ^{1/2}	22	-64	-47		72
Y	ln(y)	-17	93	88	-41	

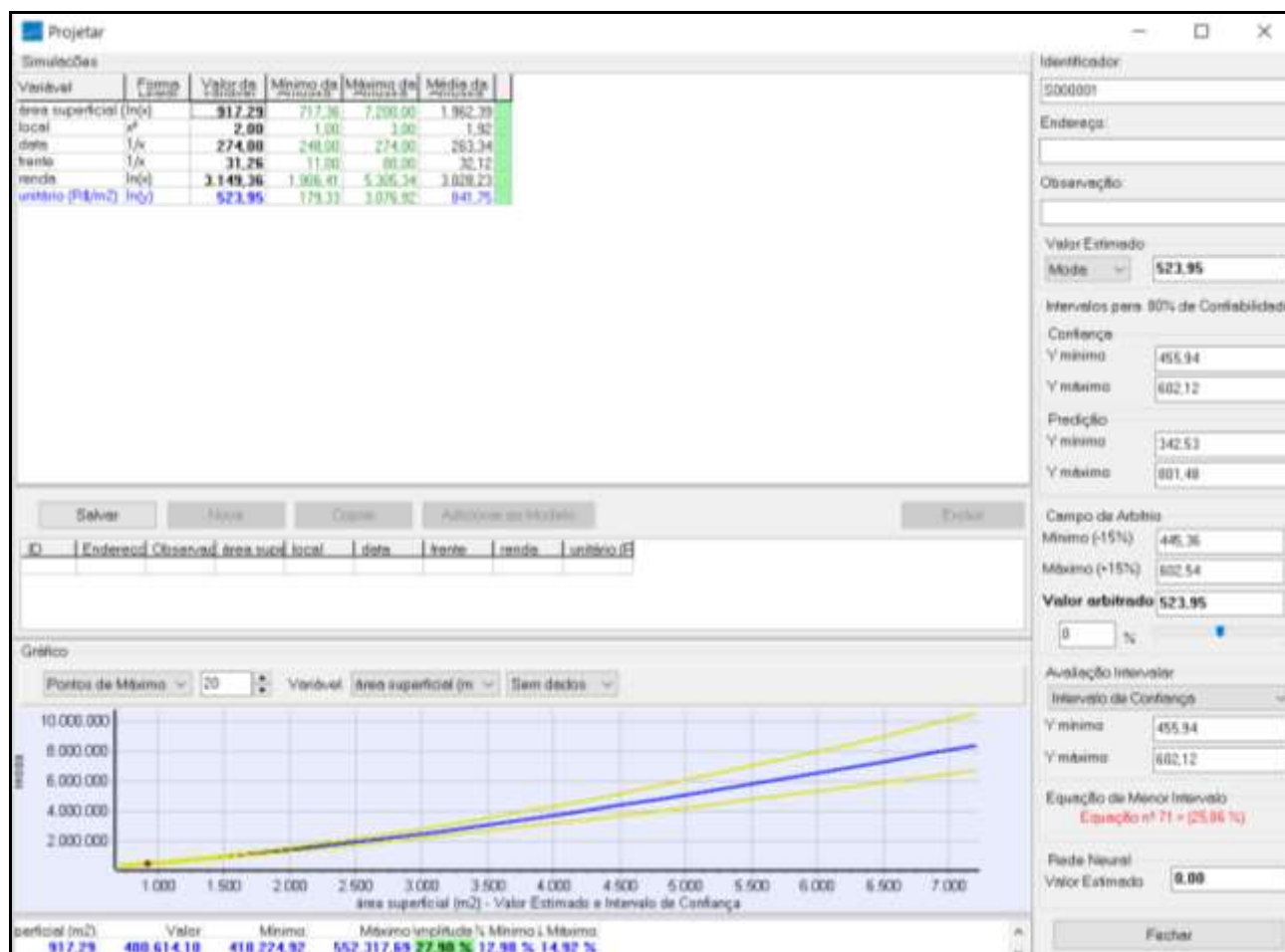
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO							
Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011							
FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%		2%	X	5%	
PONTUAÇÃO				14 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			
PRECISÃO							
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)							
Valor central estimado no modelo de regressão				4,49			
Valores do intervalo de confiança				MAX	5,12		
				MIN	3,93		
Desvios relativos do Intervalo de confiança				MAX	14,22%		
				MIN	-12,45%		
Amplitude do intervalo de confiança				26,67%			
GRAU DE PRECISÃO				GRAU III			

ÁREA MAT. 11.325 – ANA RECH:



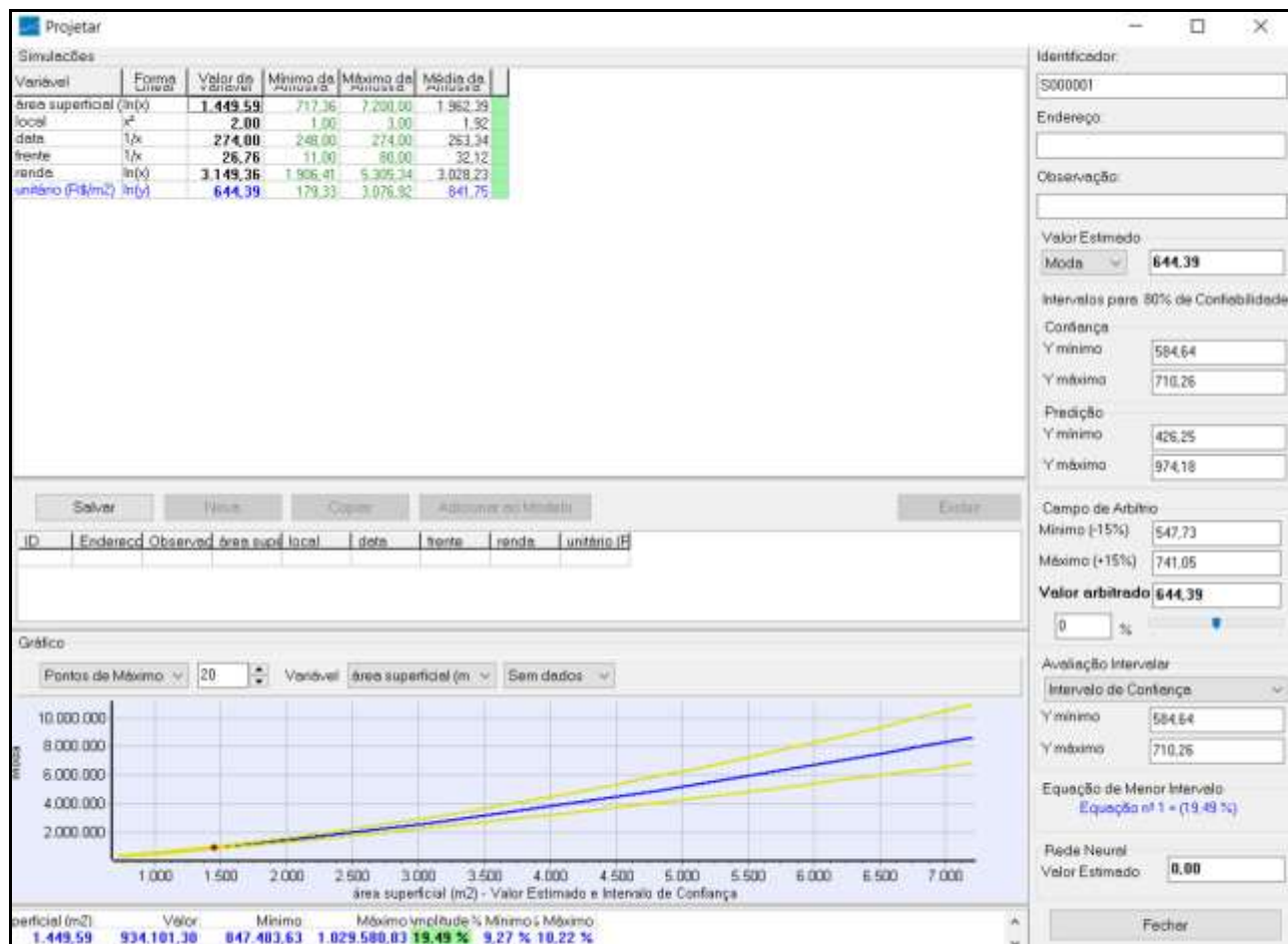
Valor considerado para o terreno: R\$ 1.093.000,00.

ÁREA MAT. 12.531 – ANA RECH:



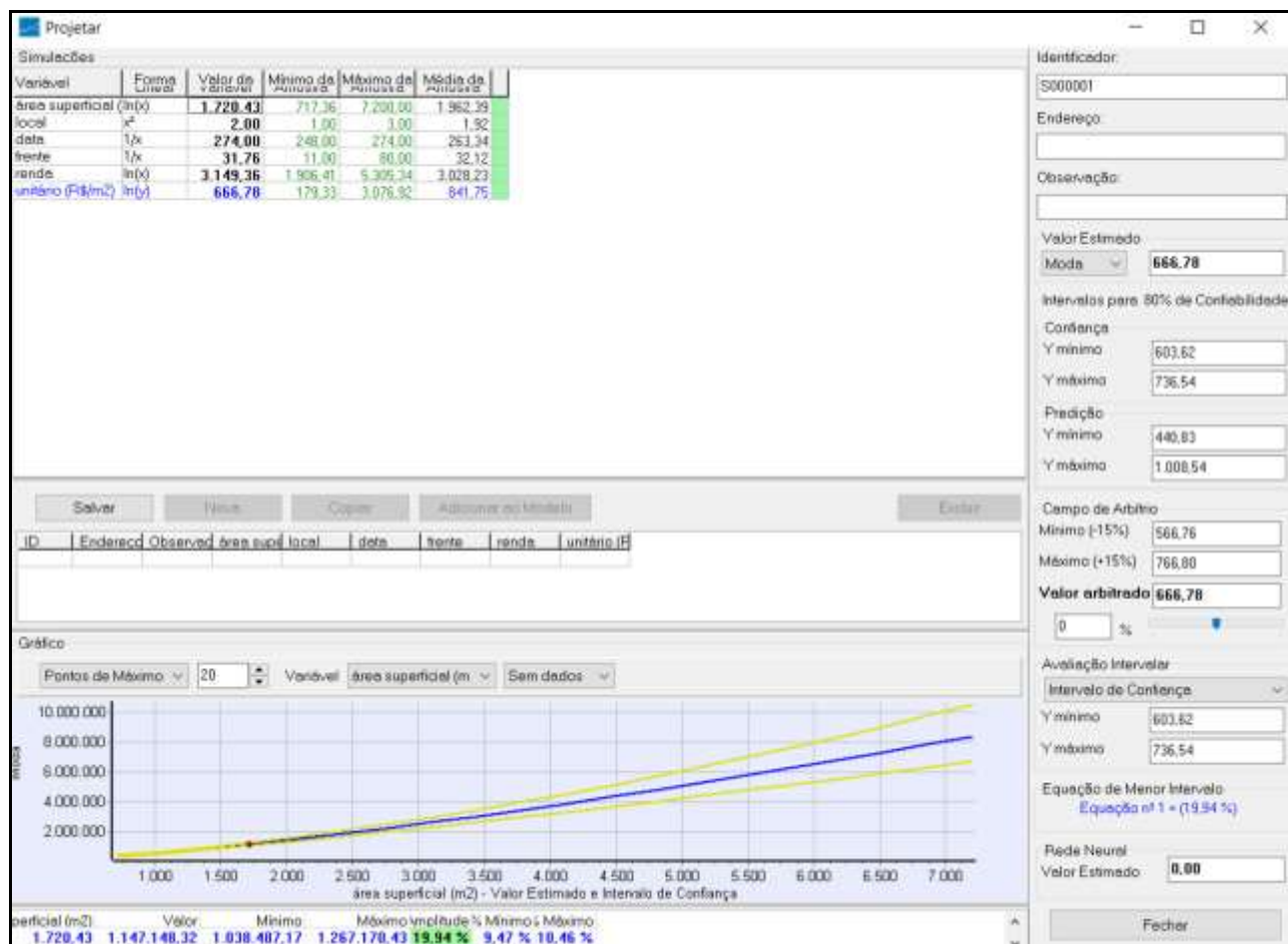
Valor considerado para o terreno: R\$ 480.000,00.

ÁREA MAT. 111.862 e 14.988 – ANA RECH:



Valor considerado para cada terreno: R\$ 934.000,00.

ÁREA MAT. 15.777 – ANA RECH:



Valor considerado para o terreno: R\$ 1.147.000,00.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 44
Utilizados	: 38
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 32

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,85389
Determinação	: 0,72912
Ajustado	: 0,68680

VARIÇÃO

Total	: 11,29492
Residual	: 3,05953
Desvio Padrão	: 0,30921

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 17,22702
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,67176
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 0,000002 * X_1^{0,387682} * 2,718^{(0,028684 * X_2^2)} * 2,718^{(489,468840 * 1/X_3)} * 2,718^{(5,483392 * 1/X_4)} * X_5^{1,829370}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

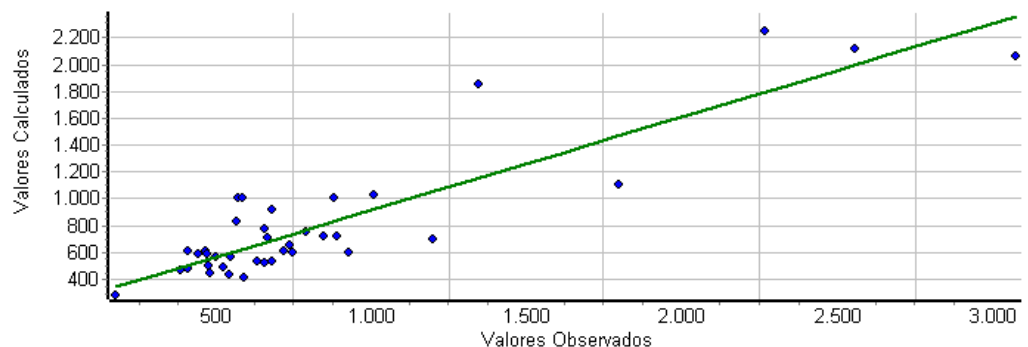
AMOSTRA

Média	: 841,75
Varição Total	: 13932650,62
Variância	: 366648,70
Desvio Padrão	: 605,52

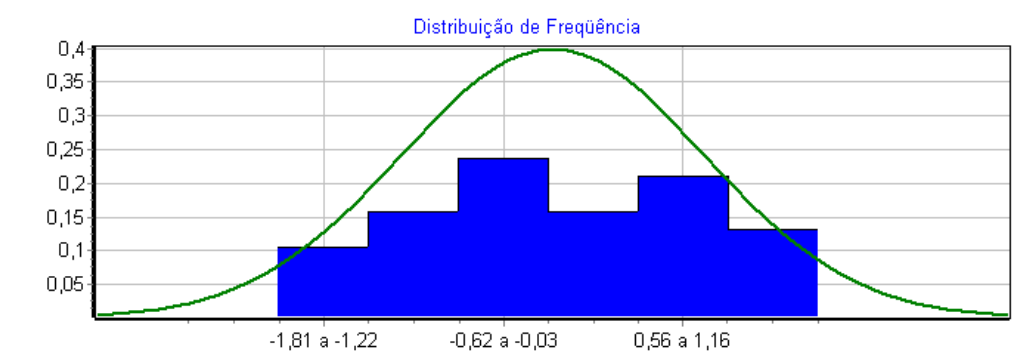
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,77255
Varição Residual	: 3169045,66
Variância	: 99032,68
Desvio Padrão	: 314,69

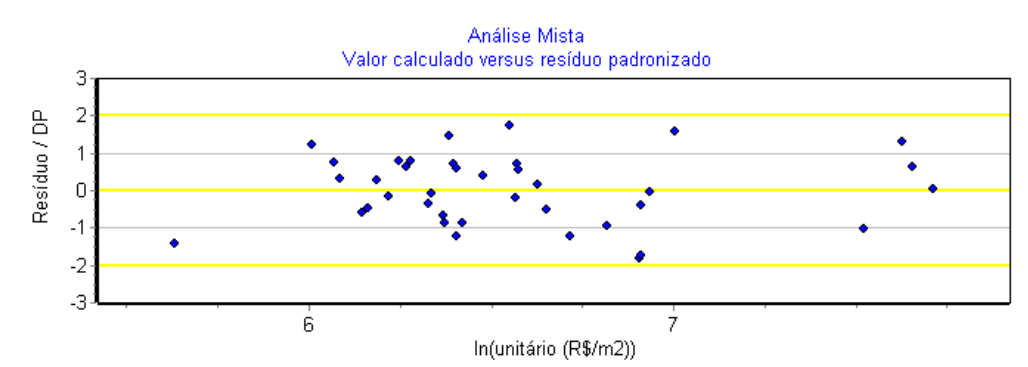
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área superficial (m²)

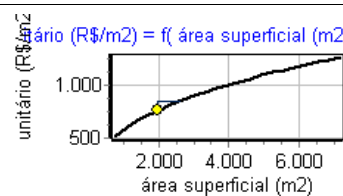
Variável independente, quantitativa que expressa em metros quadrados a área superficial de cada terreno das amostras.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 717,36 a 7.200,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 11,70 % na estimativa



X₂ local

Variável independente representativa do aspecto qualitativo de posicionamento urbano dos imóveis pesquisados.

1 = ruim, onde os imóveis estão situados em ruas de baixo fluxo de pedestres e veículos, bem como baixa densidade urbana.

2 = regular, onde os imóveis estão situados em ruas de médio fluxo de pedestres e veículos, bem como média densidade urbana.

3 = bom, onde os imóveis estão situados em ruas de alto fluxo de pedestres e veículos, bem como alta densidade urbana.

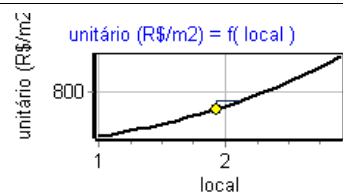
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,35 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ data

Variável independente quantitativa que especifica a data de pesquisa dos elementos amostrais.

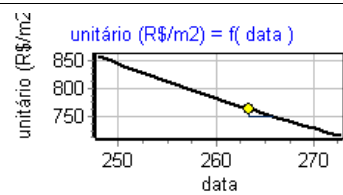
274 - mês de outubro de 2020.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 248,00 a 274,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,80 % na estimativa



X₄ frente

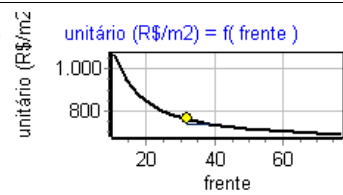
Variável independente qualitativa, que expressa em metros lineares a testada de cada elemento da amostra.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 11,00 a 80,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,97 % na estimativa



X₅ renda

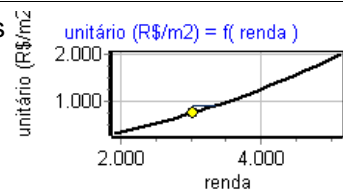
Variável quantitativa independente que expressa a renda média dos bairros onde se localizam os elementos amostrais.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1.906,41 a 5.305,34

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 21,50 % na estimativa



Y unitário (R\$/m²)

Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área superficial.

Tipo: Dependente

Amplitude: 179,33 a 3.076,92

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,68680)
X ₁ área superficial (m²)	ln(x)	3,45	0,16	0,58319
X ₂ local	x²	1,34	18,90	0,67920
X ₃ data	1/x	1,39	17,37	0,67791
X ₄ frente	1/x	1,48	14,75	0,67537
X ₅ renda	ln(x)	6,59	0,01	0,28382

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área superficial (m²)	local	data	frente	renda	unitário (R\$/m²)
X ₁	ln(x)		23	31	54	63	52
X ₂	x²	13		28	9	13	23
X ₃	1/x	-19	31		3	27	24
X ₄	1/x	-55	12	19		17	25
X ₅	ln(x)	-40	39	12	33		76
Y	ln(y)	4	58	23	22	72	

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO							
FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo nos demais testes estatísticos realizados	1%		5%	X	10%	
PONTUAÇÃO				14 Pontos			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			
PRECISÃO							
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)							
Valor central estimado no modelo de regressão				662,74			
Valores do intervalo de confiança				MAX	730,87		
				MIN	600,96		
Desvios relativos do Intervalo de confiança				MAX	10,28%		
				MIN	9,32%		
Amplitude do intervalo de confiança				19,60%			
GRAU DE PRECISÃO				GRAU III			

MÉTODO QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos		Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
Total de pontos obtidos		6		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II	
Observações		III		II		I	
Pontos Mínimos		7		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no grau II		1 e 2 no mínimo no grau II		Todos, no mínimo no grau I	

MÉTODO EVOLUTIVO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	X	Arbitrado	
Total de pontos obtidos		6		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II	
Observações		III		II		I	
Pontos Mínimos		8		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II		1 e 2, no mínimo no grau II		Todos, no mínimo no grau I	

CRP – CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Método da Quantificação do Custo

“Identifica o custo do bem e de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir da quantidade de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

Depreciação

“O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel em condição de novo – ou por meio de aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável”.

Abaixo apresentamos os *Orçamentos Sintéticos das Construções*, os quais foram elaborados com a partir de valores (CUB – Custo Unitário Básico) publicados pelos órgãos SINDUSCON-RS de setembro de 2020, Editora PINI e SINAPI IBGE, os quais publicam mensalmente valores relativos a projetos padrões de construções. A escolha para enquadramento considera o projeto padrão mais similar às tipologias publicadas nos órgãos, compatibilizando as diferenças construtivas através de acréscimos/decréscimos percentuais item a item, finalizando com o custo real da edificação objeto da análise.

CUB/RS do mês de SETEMBRO/2020 - NBR 12.721- Versão 2006						
PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.563,05	2,14	5,44	5,36
	Normal	R 1-N	1.991,02	2,07	5,57	5,75
	Alto	R 1-A	2.544,03	2,56	7,00	7,47
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.463,71	3,36	7,05	7,13
	Normal	PP 4-N	1.930,25	2,43	6,57	6,69
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.391,00	3,25	7,12	7,17
	Normal	R 8-N	1.674,26	2,73	6,69	6,88
	Alto	R 8-A	2.076,05	3,05	7,73	8,19
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	1.630,34	2,72	6,77	6,98
	Alto	R 16-A	2.118,08	2,77	7,34	7,45
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.141,11	2,96	6,69	6,84
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.636,75	1,58	3,68	3,83
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	2.036,63	2,96	8,56	8,80
	Alto	CAL 8-A	2.273,89	3,05	9,62	10,11
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	1.653,75	2,57	6,53	6,62
	Alto	CSL 8-A	1.908,75	2,41	6,79	7,22
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.224,56	2,90	7,04	7,12
	Alto	CSL 16-A	2.561,78	2,72	7,29	7,69
GI (Galpão Industrial)		GI	866,58	2,48	6,05	6,05

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

O projeto padrão adotado na elaboração do custo de reprodução das benfeitorias foi:

GI - Galpão Industrial – Para os pavilhões industriais.

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 11.862										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M²		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M²				
1.300,00 m2	5,00	8,33	60,00	1,50	Muito Bom	GI	866,58	1.374.395,88	95,70%	1.315.296,86
ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO:										
Item	Descrição	Observações:			Peso (%)	Peso (Valor M²)	% Executado	Reprodução (R\$)	Observações	
1	Despesas Preliminares				1,50%	19,50	100,00%	16.898,31		
2	Instalação da obra				1,50%	19,50	100,00%	16.898,31		
3	Serviços gerais				6,50%	84,50	100,00%	73.226,01		
4	Trabalhos em Terra				1,50%	19,50	100,00%	16.898,31		
5	Fundações/ Infraestrutura				6,30%	81,90	100,00%	70.972,90		
6	Supraestrutura				15,50%	201,50	100,00%	174.615,87		
7	Paredes				6,00%	78,00	100,00%	67.593,24		
8	Cobertura				9,00%	117,00	100,00%	101.389,86		
9	Impermeabilização e				4,50%	58,50	100,00%	50.694,93		
10	Esquadrias				6,00%	78,00	100,00%	67.593,24		
11	Revestimentos				13,00%	169,00	100,00%	146.452,02		
12	Forro				7,50%	97,50	100,00%	84.491,55		
13	Pavimentações				1,20%	15,60	100,00%	13.518,65		
14	Rodapés, Sol., Peitoris				0,60%	7,80	100,00%	6.759,32		
15	Ferragens				2,00%	26,00	100,00%	22.531,08		
16	Vidros				5,40%	70,20	100,00%	60.833,92		
17	Pintura				8,00%	104,00	100,00%	90.124,32		
18	Instalações Elétricas, Telefônicas, Hidráulicas, Gás, Sanitárias, Pluviais, Mec. e Incêndio				3,00%	39,00	100,00%	33.796,62		
19	Aparelhos				1,00%	13,00	100,00%	11.265,54		
20	BDI				22,00%			247.841,88		
Total geral					100,00%	1.300,00		1.374.395,88		

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 11.325										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M²		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M²				
550,00 m2	5,00	8,33	60,00	1,50	Muito Bom	GI	866,58	581.475,18	95,70%	556.471,75
ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO:										
Item	Descrição	Observações:			Peso (%)	Peso (Valor M²)	% Executado	Reprodução (R\$)	Observações	
1	Despesas Preliminares				1,50%	8,25	100,00%	7.149,29		
2	Instalação da obra				1,50%	8,25	100,00%	7.149,29		
3	Serviços gerais				6,50%	35,75	100,00%	30.980,24		
4	Trabalhos em Terra				1,50%	8,25	100,00%	7.149,29		
5	Fundações/ Infraestrutura				6,30%	34,65	100,00%	30.027,00		
6	Supraestrutura				15,50%	85,25	100,00%	73.875,95		
7	Paredes				6,00%	33,00	100,00%	28.597,14		
8	Cobertura				9,00%	49,50	100,00%	42.895,71		
9	Impermeabilização e				4,50%	24,75	100,00%	21.447,86		
10	Esquadrias				6,00%	33,00	100,00%	28.597,14		
11	Revestimentos				13,00%	71,50	100,00%	61.960,47		
12	Forro				7,50%	41,25	100,00%	35.746,43		
13	Pavimentações				1,20%	6,60	100,00%	5.719,43		
14	Rodapés, Sol., Peitoris				0,60%	3,30	100,00%	2.859,71		
15	Ferragens				2,00%	11,00	100,00%	9.532,38		
16	Vidros				5,40%	29,70	100,00%	25.737,43		
17	Pintura				8,00%	44,00	100,00%	38.129,52		
18	Instalações Elétricas, Telefônicas, Hidráulicas, Gás, Sanitárias, Pluviais, Mec. e Incêncio				3,00%	16,50	100,00%	14.298,57		
19	Aparelhos				1,00%	5,50	100,00%	4.766,19		
20	BDI				22,00%			104.856,18		
Total geral					100,00%	550,00		581.475,18		

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 14.988										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M²		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M²				
1.550,00 m2	5,00	8,33	60,00	1,50	Muito Bom	GI	866,58	1.638.702,78	95,70%	1.568.238,56
ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO:										
Item	Descrição	Observações:			Peso (%)	Peso (Valor M²)	% Executado	Reprodução (R\$)	Observações	
1	Despesas Preliminares				1,50%	23,25	100,00%	20.147,99		
2	Instalação da obra				1,50%	23,25	100,00%	20.147,99		
3	Serviços gerais				6,50%	100,75	100,00%	87.307,94		
4	Trabalhos em Terra				1,50%	23,25	100,00%	20.147,99		
5	Fundações/ Infraestrutura				6,30%	97,65	100,00%	84.621,54		
6	Supraestrutura				15,50%	240,25	100,00%	208.195,85		
7	Paredes				6,00%	93,00	100,00%	80.591,94		
8	Cobertura				9,00%	139,50	100,00%	120.887,91		
9	Impermeabilização e				4,50%	69,75	100,00%	60.443,96		
10	Esquadrias				6,00%	93,00	100,00%	80.591,94		
11	Revestimentos				13,00%	201,50	100,00%	174.615,87		
12	Forno				7,50%	116,25	100,00%	100.739,93		
13	Pavimentações				1,20%	18,60	100,00%	16.118,39		
14	Rodapés, Sol., Peitoris				0,60%	9,30	100,00%	8.059,19		
15	Ferragens				2,00%	31,00	100,00%	26.863,98		
16	Vidros				5,40%	83,70	100,00%	72.532,75		
17	Pintura				8,00%	124,00	100,00%	107.455,92		
18	Instalações Elétricas, Telefônicas, Hidráulicas, Gás, Sanitárias, Pluviais, Mec. e Incêndio				3,00%	46,50	100,00%	40.295,97		
19	Aparelhos				1,00%	15,50	100,00%	13.431,99		
20	BDI				22,00%			295.503,78		
Total geral					100,00%	1.550,00		1.638.702,78		

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 15.777										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M²		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M²				
1.095,00 m2	5,00	8,33	60,00	1,50	Muito Bom	GI	866,58	1.157.664,22	95,70%	1.107.884,66
ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO:										
Item	Descrição	Observações:			Peso (%)	Peso (Valor M²)	% Executado	Reprodução (R\$)	Observações	
1	Despesas Preliminares				1,50%	16,43	100,00%	14.233,58		
2	Instalação da obra				1,50%	16,43	100,00%	14.233,58		
3	Serviços gerais				6,50%	71,18	100,00%	61.678,83		
4	Trabalhos em Terra				1,50%	16,43	100,00%	14.233,58		
5	Fundações/ Infraestrutura				6,30%	68,99	100,00%	59.781,02		
6	Supraestrutura				15,50%	169,73	100,00%	147.080,29		
7	Paredes				6,00%	65,70	100,00%	56.934,31		
8	Cobertura				9,00%	98,55	100,00%	85.401,46		
9	Impermeabilização e				4,50%	49,28	100,00%	42.700,73		
10	Esquadrias				6,00%	65,70	100,00%	56.934,31		
11	Revestimentos				13,00%	142,35	100,00%	123.357,66		
12	Forno				7,50%	82,13	100,00%	71.167,88		
13	Pavimentações				1,20%	13,14	100,00%	11.386,86		
14	Rodapés, Sol., Peitoris				0,60%	6,57	100,00%	5.693,43		
15	Ferragens				2,00%	21,90	100,00%	18.978,10		
16	Vidros				5,40%	59,13	100,00%	51.240,88		
17	Pintura				8,00%	87,60	100,00%	75.912,41		
18	Instalações Elétricas, Telefônicas, Hidráulicas, Gás, Sanitárias, Pluviais, Mec. e Incêndio				3,00%	32,85	100,00%	28.467,15		
19	Aparelhos				1,00%	10,95	100,00%	9.489,05		
20	BDI				22,00%			208.759,12		
Total geral					100,00%	1.095,00		1.157.664,22		

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 12.531										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M²		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M²				
530,00 m2	5,00	8,33	60,00	1,50	Muito Bom	GI	866,58	560.330,63	95,70%	536.236,41
ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO:										
Item	Descrição	Observações:			Peso (%)	Peso (Valor M²)	% Executado	Reprodução (R\$)	Observações	
1	Despesas Preliminares				1,50%	7,95	100,00%	6.889,31		
2	Instalação da obra				1,50%	7,95	100,00%	6.889,31		
3	Serviços gerais				6,50%	34,45	100,00%	29.853,68		
4	Trabalhos em Terra				1,50%	7,95	100,00%	6.889,31		
5	Fundações/ Infraestrutura				6,30%	33,39	100,00%	28.935,11		
6	Supraestrutura				15,50%	82,15	100,00%	71.189,55		
7	Paredes				6,00%	31,80	100,00%	27.557,24		
8	Cobertura				9,00%	47,70	100,00%	41.335,87		
9	Impermeabilização e				4,50%	23,85	100,00%	20.667,93		
10	Esquadrias				6,00%	31,80	100,00%	27.557,24		
11	Revestimentos				13,00%	68,90	100,00%	59.707,36		
12	Forro				7,50%	39,75	100,00%	34.446,56		
13	Pavimentações				1,20%	6,36	100,00%	5.511,45		
14	Rodapés, Sol., Peitoris				0,60%	3,18	100,00%	2.755,72		
15	Ferragens				2,00%	10,60	100,00%	9.185,75		
16	Vidros				5,40%	28,62	100,00%	24.801,52		
17	Pintura				8,00%	42,40	100,00%	36.742,99		
18	Instalações Elétricas, Telefônicas, Hidráulicas, Gás, Sanitárias, Pluviais, Mec. e Incêndio				3,00%	15,90	100,00%	13.778,62		
19	Aparelhos				1,00%	5,30	100,00%	4.592,87		
20	BDI				22,00%			101.043,23		
Total geral					100,00%	530,00		560.330,63		

PLANILHA RESUMO DOS VALORES - INCORPOL										
Item	Discriminação	Área m2	Idade	VUR	H	Idade %	Conservação	Unitário R\$	Depreciação considerada (%)	Valor Final R\$
1	Pavilhão 11.862	1.300,00	5,00	55,00	60,0	8,33	Muito Bom	1.011,77	4,30%	R\$ 1.315.296,86
	Terreno 11.862	1.449,59								R\$ 934.000,00
2	Pavilhão 11.325	550,00	5,00	55,00	60,0	8,33	Muito Bom	1.011,77	4,30%	R\$ 556.471,75
	Terreno 11.325	1.650,00								R\$ 1.093.000,00
3	Pavilhão 14.988	1.550,00	5,00	55,00	60,0	8,33	Muito Bom	1.011,77	4,30%	R\$ 1.568.238,56
	Terreno 14.988	1.449,59								R\$ 934.000,00
4	Pavilhão 15.777	1.095,00	5,00	55,00	60,0	8,33	Muito Bom	1.011,77	4,30%	R\$ 1.107.884,66
	Terreno 15.777	1.720,43								R\$ 1.147.000,00
5	Pavilhão 12.531	530,00	5,00	55,00	60,0	8,33	Muito Bom		4,30%	R\$ 536.236,41
	Terreno 12.531	917,29								R\$ 480.000,00
6	Gleba 123.213	100.000,00								R\$ 382.000,00
Total		5.025,00								R\$ 10.054.128,24
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:										1,00
VALOR CALCULADO:										R\$ 10.054.128,24
VALOR FINAL CONSIDERADO:										R\$ 10.054.000,00

Adotamos o fator de comercialização como sendo 1,0, tendo em vista a vantagem da coisa feita, no qual os imóveis em conjunto compõem um complexo industrial.

Valor final considerado: R\$ 10.054.000,00. (DEZ MILHÕES E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).