

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE DIVERSOS IMÓVEIS**

**N.º DO LAUDO:** 080/2020

**OBJETO DA AVALIAÇÃO:** IMÓVEIS INDUSTRIAIS.

**DESCRIÇÃO DOS BENS:**

- MATRÍCULA N° 11.325 – LOTE COM ÁREA DE 1.650,00M<sup>2</sup> E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 550,00M<sup>2</sup>.
- MATRÍCULA N° 11.862 – LOTE COM ÁREA DE 1.449,59M<sup>2</sup> E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 1.300,00M<sup>2</sup>.
- MATRÍCULA N° 12.531 – LOTE COM ÁREA DE 917,29M<sup>2</sup> E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 530,00M<sup>2</sup>.
- MATRÍCULA N° 14.988 – LOTE COM ÁREA DE 1.449,59M<sup>2</sup> E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 1.550,00M<sup>2</sup>.
- MATRÍCULA N° 15.777 – LOTE COM ÁREA DE 1.720,43M<sup>2</sup> E PAVILHÃO INDUSTRIAL COM ÁREA DE 1.095,00M<sup>2</sup>.
- MATRÍCULA N° 123.213 – GLEBA COM ÁREA DE 100.000,00M<sup>2</sup>, SEM BENFEITORIAS.

**OUPANTE DO IMÓVEL:** INCOPOL 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 N° 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.**

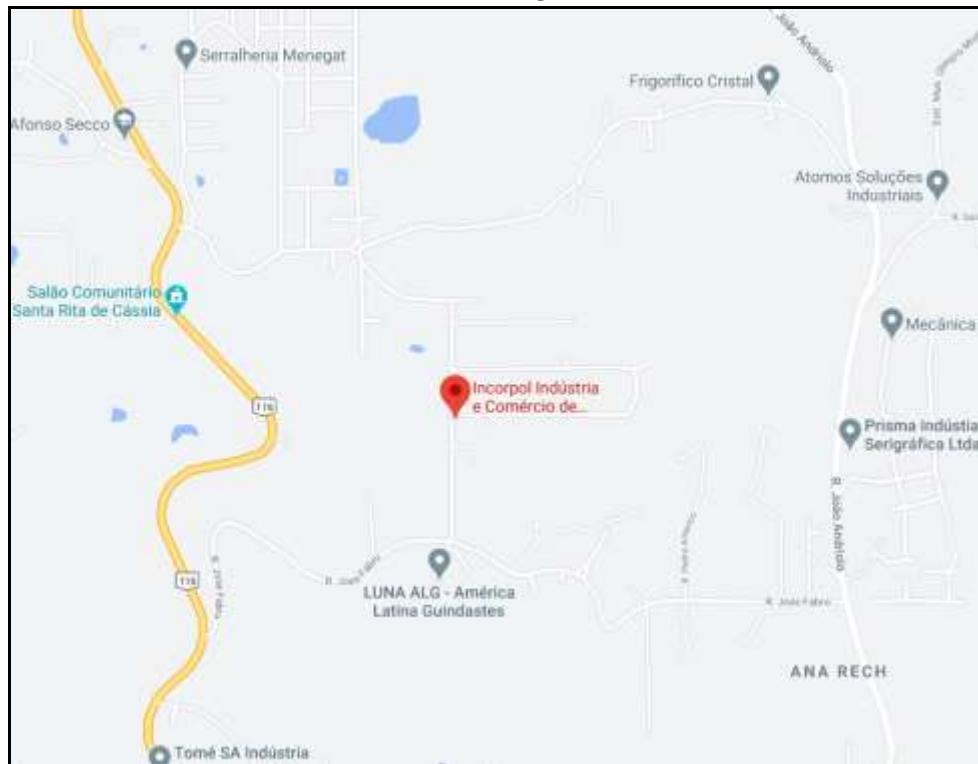
AS OBSERVAÇÕES "IN LOCO" FORAM FEITAS SEM INSTRUMENTOS DE MEDIÇÃO E AS INFORMAÇÕES OBTIDAS FORAM TOMADAS COMO VERDADEIRAS E DE BOA FÉ.

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 CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS, MÉTODO EVOLUTIVO.

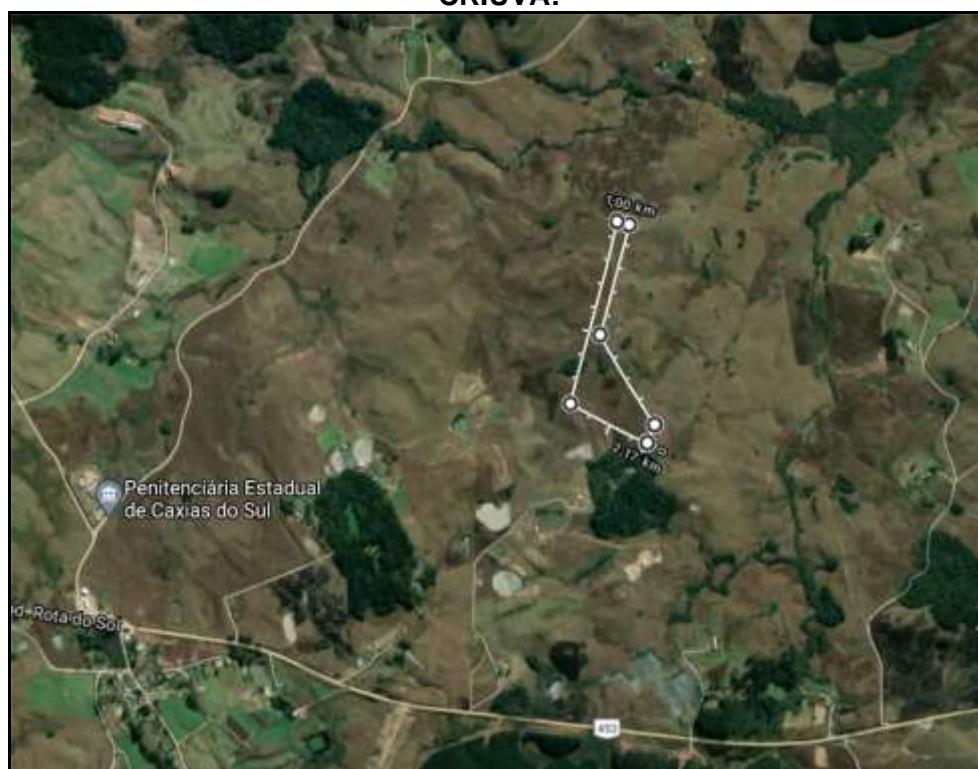
## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

### 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 CINCQUENTA 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

**Matrícula 11.325**



Fachada



Fachada



Fachada



Pavilhão – Vista externa



Pavilhão – vista interna



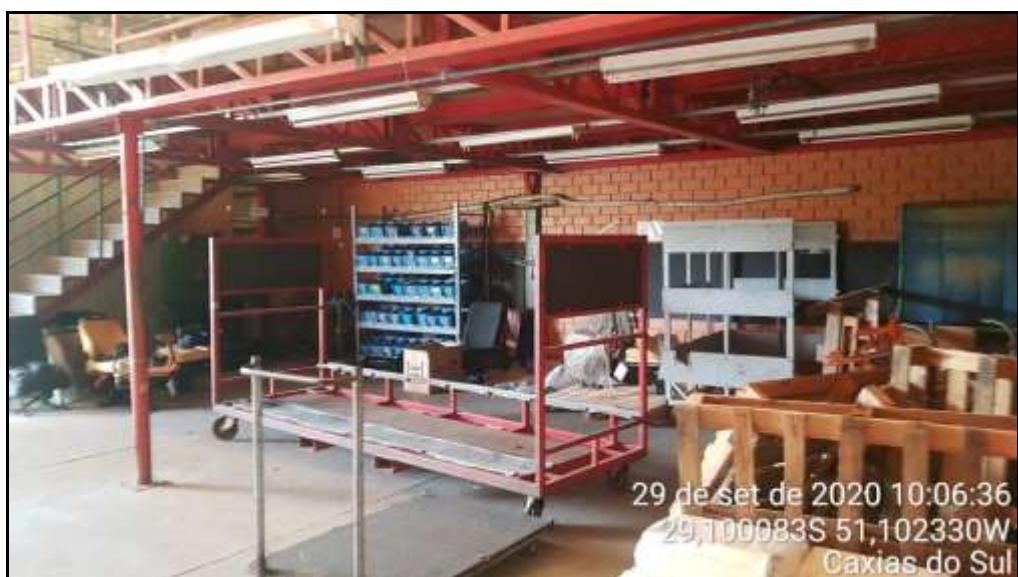
Pavilhão – vista interna

29 de set de 2020 10:06:22  
29,100075S 51,102269W  
Caxias do Sul



Pavilhão – vista interna

29 de set de 2020 10:06:34  
29,100082S 51,102318W  
Caxias do Sul



29 de set de 2020 10:06:36  
29,100083S 51,102330W  
Caxias do Sul

Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista interna



Pavilhão – vista frontal

29 de set de 2020 10:07:57  
29,100071S 51,102488W  
Caxias do Sul

**Matrícula 11.862**



Fachada



Fachada



Fachada



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:09:04  
29,099884S 51,102444W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



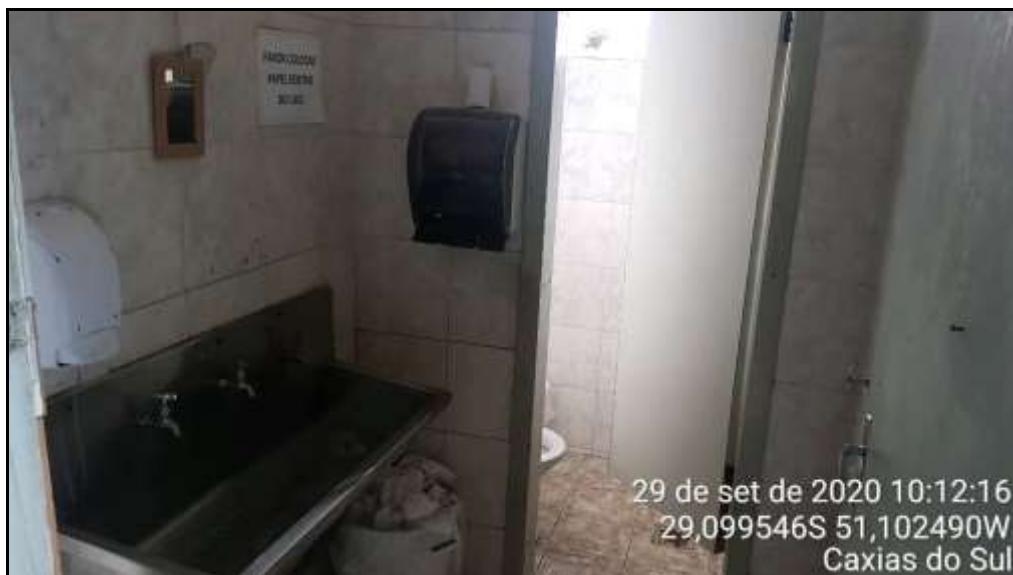
29 de set de 2020 10:09:27  
29,099865S 51,102530W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA

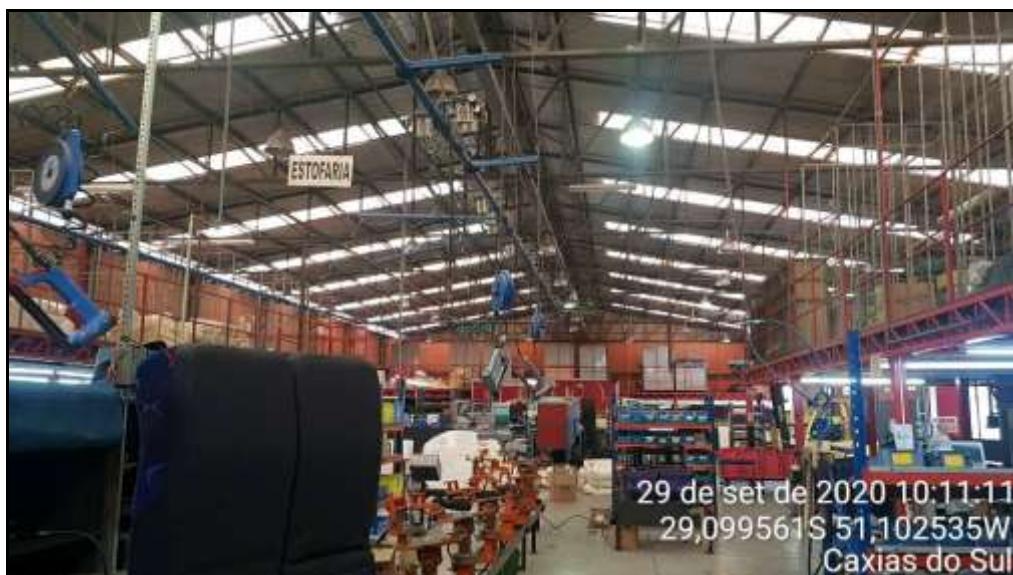


29 de set de 2020 10:10:32  
29,099550S 51,102530W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA EXTERNA

**Matrícula 12.531**



FACHADA

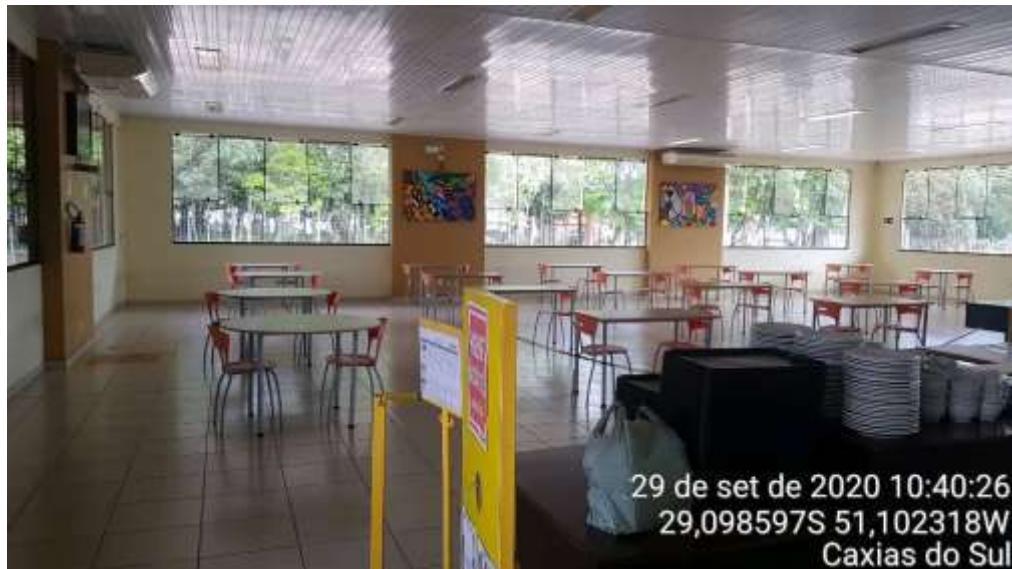


FACHADA



29 de set de 2020 10:39:33  
29,098632S 51,102411W  
Caxias do Sul

BANHEIRO



29 de set de 2020 10:40:26  
29,098597S 51,102318W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:40:40  
29,098609S 51,102396W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



## VISTA EXTERNA



29 de set de 2020 10:42:21

29,098458S 51,102102W

Caxias do Sul

## VISTA EXTERNA

**Matrícula 14.988**



Fachada



Fachada



Fachada



29 de set de 2020 10:25:02  
29,099282S 51,102473W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:25:15  
29,099241S 51,102459W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:26:53  
29,098908S 51,102451W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:28:13  
29,098980S 51,102416W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:29:15  
29,099098S 51,102416W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:29:30  
29,099177S 51,102543W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:30:02  
29,099024S 51,102437W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:31:08  
29,098973S 51,102474W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

**Matrícula 15.777**



FACHADA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:18:40  
29,099086S 51,101964W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA



29 de set de 2020 10:20:38  
29,099348S 51,102226W  
Caxias do Sul

VISTA INTERNA

**Matrícula 123.213**



29 de set de 2020 11:11:37  
29,069628S 50,860132W  
São Francisco de Paula

VIA DE ACESSO



29 de set de 2020 11:11:39  
29,069629S 50,860129W  
São Francisco de Paula

VIA DE ACESSO



29 de set de 2020 11:30:17  
29,072625S 50,849900W

VISTA DA ÁREA



29 de set de 2020 11:30:28  
29,072686S 50,849743W

VISTA DA ÁREA



29 de set de 2020 11:30:46  
29,072799S 50,849510W

VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



VISTA DA ÁREA



29 de set de 2020 11:35:29  
29,075310S 50,849692W

VISTA DA ÁREA



29 de set de 2020 11:37:10  
29,076316S 50,850026W

VISTA DA ÁREA



29 de set de 2020 11:37:44  
29,076343S 50,850034W

## VISTA DA ÁREA



29 de set de 2020 11:42:33  
29,077465S 50,851869W

## VISTA DA ÁREA

**b) DOCUMENTAÇÃO DOS ATIVOS:**

Página 1 de 5

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 2<sup>a</sup> ZONA** MATRÍCULA 11325  
**CAXIAS DO SUL** N.º 01

**LIVRO N.<sup>o</sup> 2 - Registro Geral**

VASCO ALCELI BALEI - OFICIAL

Data: 27 de fevereiro de 1980.

Imóvel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 1.800m<sup>2</sup>, 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 parc. 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, q2a. zona.

Escriv.:  Oficial: F. Valente

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: Cr\$ 30.000,00 (Trinta mil cruzeirosCr). V. FISCAL: Cr\$ 270.000,00

Condições: As da escritura. Guia de arrecadação nº 5628. Certidão de isenção de cont. direta do MUNICIPAL em 6.11.79.

Escriv.:  Oficial: F. Valente

Endr.: Cr\$ 338,67

R.02/11.325 em 11 de Janeiro de 1.994--

Título: Compra e Venda

Transmitente: João Pedro Pedrizzi, brasileiro, metalúrgico e s/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 — CONTINUA NO VERSO —  
de Caxias do Sul - RS - Brasil

Manoel Valente Figueiredo Neto  
Oficial Titular

continua no verso->

Rua Sisimbu, 1205 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.r2zona.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:

<b>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2<sup>a</sup> ZONA</b> <b>CAXIAS DO SUL</b> <b>LIVRO N.<sup>o</sup> 2 - Registro Geral</b> <b>VASCO ALCEU SALEN - OFICIAL</b>		MATRÍCULA 11.862 PÁG. 01
<p><u>Data:</u> 25 de abril de 1980.</p> <p><u>Imóvel:</u> Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com área de 1.800m<sup>2</sup>, contida dentro de um todo maior de 25,6 ha, fazendo parte do lote rural 134, do Travessão Pedro Américo, em Ana Rech n/município, que confronta dentro de maior área: ao norte, com terras dos lotes rurais 167 e 169 do Travessão Henrique D'Avila, 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 INRA 854 042 061 220/0, área 25,6, módulo 33,2, nº de módulos 0,59, fração mínima de parque 25,6.</p> <p><u>Proprietário:</u> JOÃO FABRO brasileiro, solteiro, maior, casado, aposentado, residente e domiciliado em Ana Rech, n/m, CPF.032.770.200-20.</p> <p><u>Anterior:</u> R.32196, fls. 56, Lº 3-AH, 2<sup>a</sup> zona.</p> <p><u>Encrev.:</u> <i>[Assinatura]</i> <u>Oficial:</u> <i>[Assinatura]</i></p> <p>R.1/11.862 em 25 de abril de 1980.</p> <p><u>Título:</u> Compra e venda.</p> <p><u>Transmitente:</u> João Fabro, acima qualificado.</p> <p><u>Aquirente:</u> TEREZINHA DE FÁTIMA MARI, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, CPF.249.103.760-20.</p> <p><u>Forma do título:</u> Escritura pública lavrada em 25.3.80, p/Oficial distrital de Ana Rech, Claudio Klering, Lº 69, fls. 198/9.</p> <p><u>Valor:</u> R\$ 20.000,00 (Vinte mil cruzeiros).</p> <p><u>Valor fiscal:</u> R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil cruzeiros).</p> <p><u>Condições:</u> As da escritura. Guia de arrecadação 1458, Certidão de isenção de cont. direta do FUNRURAL.</p> <p><u>Encrev.:</u> <i>[Assinatura]</i> <u>Oficial:</u> <i>[Assinatura]</i></p> <p>R.2/11.862 em 05 de agosto de 1.982</p> <p><u>Título:</u> Compra e Venda</p> <p><u>Transmitente:</u> Teresinha de Fátima Mari, acima qualificada e n/marido, Nelson Mari, industrial, com c/c n°249.103.760/20, residente e domiciliado n/cidade.</p> <p><u>Forma do título:</u> Esc. pùb. lav. nos 22/07/82, pelo Of: Distrital de / / Ana Rech, Claudio Klering, no Lº 84, fls.139 à 140</p> <p><u>Aquirente:</u> MARIO ROSALINO CHEMELLO, brasileiro, casado, industrial</p> <p style="text-align: right;">- CONTINUA NO VERSO -</p> <p style="text-align: center;">2º Ofício de Registro de Imóveis de Caxias do Sul - RS - Brasil</p>		

Manoel Valente Figueiredo Neto

Rua Sinimbu, 1295 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP 90650-002 - Caxias do Sul/RS - www.ri2zona.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

Página 1 de 6

## 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 2<sup>a</sup> ZONA** MATRÍCULA 12.531  
**CAXIAS DO SUL** Flz. 01

**LIVRO N.<sup>o</sup> 2 - Registro Geral**

VASCO ALCEU BALEN - OFICIAL

Data: 11 de julho de 1980.

Imóvel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 3.600m<sup>2</sup>, contida dentro de um todo maior de 25,6 ha, fazendo parte do lote rural 154, do Travessão Pedro Américo, em Ana Rech, neste cidade, que confronta dentro de maior área: ao norte, com terras dos lotes rurais 167 e 169, do Travessão Henrique D'Avila ao sul, com terras de Jardelino Webber e Schumacher; 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.

Proprietário: JOÃO PABRO, brasileiro, solteiro, aposentado, CPF 032 770 200-20, residente e domiciliado nesta cidade.

Anterior: R. 32195, fls. 56, L<sup>o</sup> 3-AH, 2<sup>a</sup> zona.

Encrev.: Oficial: *Fausto M. Neto*

R.1/12.531 - em 11 de julho de 1980.

Título: Compra e venda.

Transmitente: João Pabro, acima qualificado.

Adquirente: PEDRO MEDRIOS DOS SANTOS, brasileiro, casado, representante comercial, residente e domiciliado nesta cidade, CPF 125 661 790-34.

Forma do título: Escritura pública lavrada em 2.5.80, p/Oficial - distrital de Ana Rech, Claudio Kierling, L<sup>o</sup> 71, fls. 72/3.

Valor: R\$ 40.000,00 ('quarenta mil cruzeiros').

Valor fiscal: R\$ 360.000,00 (Trêscentos e sessenta mil cruzeiros).

Condições: As da escritura. Guia de arrecadação 2339. Certidão de isenção de cont. direta do FUNHURAL.

Encrev.: Oficial: *Fausto M. Neto*

Encr.: 12634,81

R.2/12531 - em 06 de junho de 1.986

Título: Compra e Venda

Transmitentes: Pedro Medriros dos Santos, acima já qualificado e em Merli Maria Peruzzo dos Santos, com c/c nº 125.661.790/34, residente e domiciliada neste cidade, brasileira.

Adquirente: DIMIRO LUIS GIACOMET, brasileiro, relojoeiro, solteiro, maior, com c/c nº 089.749.500/49, residente e domiciliado n/cidade.

- COMPROVAÇÃO VERDADE -

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

Manoel Valente Figueiredo Neto      continua no verso->

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP 90650-000 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:



Cartório do Registro de Imóveis 2<sup>a</sup> Zona  
Caxias do Sul  
**LIVRO N.<sup>º</sup> 2 - Registro Geral**  
VASCO ALCEU BALEN - OFICIAL

MATRÍCULA 14988  
FLS. .... 01

Data: 28 de abril de 1981.

Imóvel: Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 1.800m<sup>2</sup>, 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'Avila; 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.

Proprietários: LOTARIO PASSBINDER, comerciante, s/m LEONI PASSBINDER, do lar, brasileiros, r/d nesta cidade, cpf. 098 646 100 83.  
Anterior: R. 14870, fls. 1, L<sup>º</sup> 2, Zona.

Escriv.: *[Signature]* Oficial: *[Signature]*

R.1/14988 em 28 de abril de 1981.

Título: Compra e venda.

Transmitente: Lotario Passbinder e Leoni Passbinder, já qualificados.

Aquirente: AURELIO PERIN brasileiro, viúvo, do comércio, r/d nesta cidade, cpf. 033 228 740 87.

Forma do título: Escritura pública lavrada em 4.3.81, p/Oficial - distrital de Ana Rech, Claudio Klering, L<sup>º</sup> 78, fls. 64/5.

Valor: R\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros).

Condições: As descrição. Guia de arrecadação 1119. Certidão de isenção de cont. direta do FUNHURAL.

Escriv.: *[Signature]* Oficial: *[Signature]*  
R\$ 1.100,00

R.2/14988 em 26 de agosto de 1981.

Título: Compra e venda.

Transmitente: Aurelio Perin, já qualificado.

Aquirente: RENATO JOÃO SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, morador, cpf. 038 599 570 53, r/d nesta cidade.

Forma do título: Escritura pública lavrada em 17.8.81, p/Oficial - distrital de Galopólis, Sulmir Ferreira, L<sup>º</sup> 62, fls. 25.

Valor: 400.000,00 (Quatrocentos mil cruzeiros).

Condições: As da escritura. Guia de arrecadação 7269. CG/IAPAS -

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

- continua no verso -



Manoel Valente Figueiredo Neto

continua no verso >

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP: 90650-002 - Caxias do Sul/RS - www.r12zone.com.br

UNICEL MELIOR



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

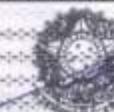
CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:



Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona  
Caxias do Sul  
**LIVRO N.º 2 - Registro Geral**  
VASCO ALCEU BALEN - OFICIAL

MATRÍCULA 15777  
fls. -----

<u>Data:</u> 8 de setembro de 1981.	<u>Imóvel:</u> Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, com a área de 1.800m <sup>2</sup> , 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 leste, com terras de Bortolo Andreola; ao sul, com terras de Jardelino-Webber e Schumacher; e ao oeste, com terras de Angelo Andrade. Certificado de Cadastro do INCRA 854 042 061 220 0, área 25,6, - módulo 33,2, nº de módulos 0,59, PMP. 25,6.
<u>Proprietários:</u> LOTARIO PASSBINDER, do comércio e "m LEONI PASSBINDER, do lar, brasileiros, r/d nessa cidade, cpf. 098 646 100 83.	<u>Anterior:</u> R. 1/14870, fls. 1, Ls. 2, 2a.zona.
<u>Encrav.: <i>[Signature]</i></u> Oficial: <i>[Signature]</i>	
<u>R.1/15777 em 8 de setembro de 1981.</u>	
<u>Título:</u> Compra e venda.	
<u>Transmitentes:</u> Lotario Passbinder e Leoni Passbinder, acima qualificados.	
<u>Aquirente:</u> GERALDO VERONA, brasileiro, agricultor, casado com -- Olides Zanol Verona, r/d nesse município, cpf. 223 769 840 68.	
<u>Forma do título:</u> Escritura pública lavrada em 7.7.81, p/Oficial - distrital de Ana Rech, Claudio Klerin, Lº 80, fls. 09/10.	
<u>Valor:</u> R\$ 60.000,00 (Sessenta mil cruzeiros).	
<u>Valor fiscal:</u> R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil cruzeiros)	
<u>Condições:</u> Ab da escritura. Guia de arrecadação 3356. CO/FUNRURAL 102034.	
<u>Encrav.: <i>[Signature]</i></u> Oficial: <i>[Signature]</i>	
<u>Encrav.: <i>[Signature]</i></u> Oficial: <i>[Signature]</i>	
<u>R.2/15777 em 10 de setembro de 1984.</u>	
<u>Título:</u> Compra e Venda.	
<u>Transmitentes:</u> Geraldo Verona, e s/m Olides Manol Verona, brasileiros, s/o agricultor, s/o do lar, cpf. 223 769 840 68, r/d nesse município.	
<u>Aquirentes:</u> PAULO DINARTE VANELLI, cpf. 276 805 840 87; ..... FLAVIO LUIZ VANELLI, cpf. 376 587 190 72 e CLOVIS JACO VANELLI, - cpf. 307 689 580 04, brasileiros, solteiros, maiores, comerciários	
CONTINUA NO VERSO —	
2º Ofício de Registro de Imóveis de Caxias do Sul - RS - Brasil	



continua no verso ->

Manoel Valente Figueiredo Neto  
Rua Sinimbu, 1285 - Centro - Telefone (54) 3538.6910 - CEP 90650-002 - Caxias do Sul/RS - www.ril2zona.com.br

Oficial Titular



# CERTIDÃO

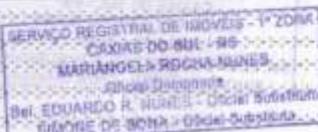
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

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:

MUNICÍPIO		Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL	
		LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL	
		FLS.	MATRÍCULA
		01	=123.213=
<p><b>IMÓVEL:</b> UM TERRENO DE CAMPO E MATOS, sítio no lugar denominado "Apanhador", em Criúva, neste município, sem benfeitorias, com a área superficial de 10,00ha (dez hectares), confrontando: ao norte, com terras de Adelicio Castilhos dos Reis e Urquiza Ricardo dos Reis; ao sul, leste e oeste, com terras de José Rodrigues dos Santos.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> JONES RODRIGUES DOS SANTOS, casado, criador, residente neste município.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Transcrição nº 27.636, fls. 166, L<sup>o</sup> 3-AS, em 02.10.1962.</p> <p><b>INCRA:</b> Cadastrado sob nº 950.084.183.598-6; Área total 40,5000; Mod. Rural 54,5454; nº mod. Rurais 0,55; mód. 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><b>EMOL:</b> R\$10,70</p> <p><b>PROT:</b> 225.710 do L<sup>o</sup> 1-AI em 04.09.2009</p> <p><b>SELO:</b> 0132.02.0900030.00649, no valor de R\$0,30.</p> <p><i>Tanara Cíton Castilhos-escrevente</i></p> <p>Oficial e/ou Oficial Subst.</p> <p>Av. 1/123.213 - Em 22 de setembro de 2009.</p> <p><b>CASAMENTO:</b> 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 nº 552, fls. 18, no livro nº 8-6, do Serviço Notarial e de Registros de Vila Seca neste Município, ficando os documentos arquivados neste ofício. O referido é verdade e dou fé. (TC)</p> <p><b>EMOL:</b> R\$42,20</p> <p><b>PROT:</b> 225.730 do L<sup>o</sup> 1-AI em 06.09.2009.</p> <p><b>SELO:</b> 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><b>HERANÇA:</b> 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, 2º tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade.</p> <p><b>TRANSMITENTE:</b> ESPÓLIO DE JONES RODRIGUES DOS SANTOS, CPF nº 038.595 170 15.</p> <p><b>ADQUIRENTE:</b> LUIZ CARLOS SANTOS, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF nº 377 317 770 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> <p style="text-align: right;">continua no verso</p>			

Continua na próxima página >>>>>>>>



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

### c) PESQUISA DE MERCADO CONFORME NORMA

#### Pesquisa dos imóveis – Região Criúva

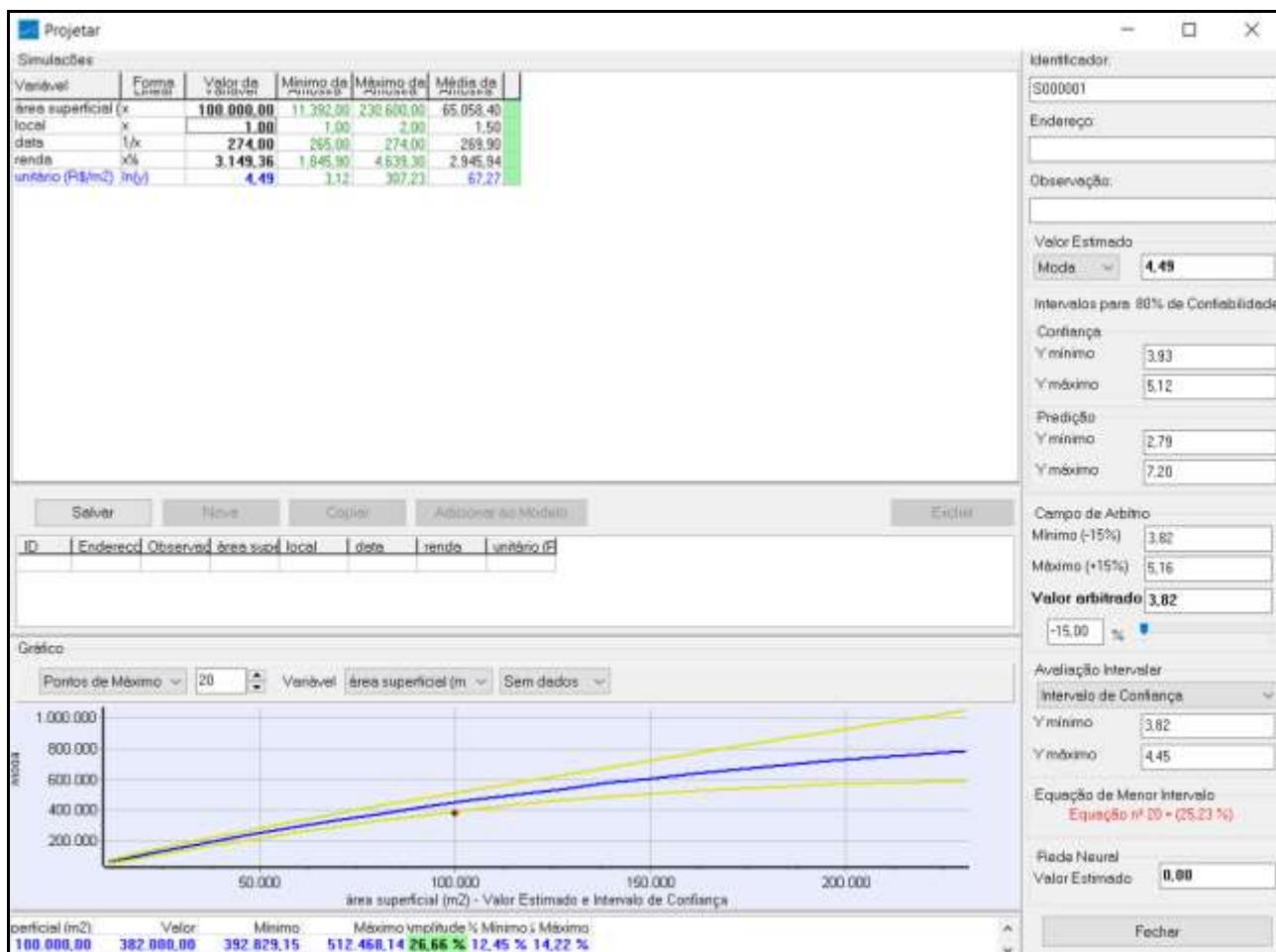
Dado	Endereço	Observação	área superficial	local	data	renda	unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Rua das Esmeraldas	SANTA CATARINA - CASA NOBRE IMOVEIS - (54) 3218-8888	11392	2	265	3516,51	307,23
2	Rua José Arlindo Fadaneli	SALGADO FILHO - CASA NOBRE IMOVEIS - (54) 3218-8888	72000	2	265	2496,75	97,22
3	Rua Giuseppe Sassi, 450	Desvio Rizzo - DORNELLES - 54 35336530	30000	2	265	2735,33	140,00
4	ROD. ROTA DO SOL, PROX AO POSTO DITRENTO	ANA RECH - DORNELLES - 54 35336530	12600	2	265	3149,36	253,97
5	Rua Amábile 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. RUBÉNS 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. URBÂNO 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	CRIÚVA - BRILHAR IMÓVEIS (54) 99204-9695	39000	1	274	3149,36	5,92
27	Estrada Municipal Felisberto Castilhos dos Reis Sobrinho LOTE 2	CRIÚVA - AUTÊNTICA IMÓVEIS (54) 99141-6533	100000	1	274	3149,36	5,50
28	Rua Bento Gonçalves	CRIÚVA - IMÓVEIS ESTILO (54) 3022-9001	35000	1	274	3149,36	10,60
29	BR 116	CRIÚVA - 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	CRIÚVA - IMPERADOR IMÓVEIS (54) 99678-5946	230600	1	274	3149,36	3,12
31	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 1	CRIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	20000	1	274	3149,36	6,67
32	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 2	CRIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	21000	1	274	3149,36	6,19
33	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 3	CRIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	25000	1	274	3149,36	4,35
34	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 4	CRIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	28000	1	274	3149,36	5,36
35	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 5	CRIÚVA - BELÍSSIMA IMÓVEIS (54) 99999-1873	30000	1	274	3149,36	5,00
36	Proximo a Rodovia RS 453, Km 176,5 - LOTE 6	CRIÚVA - 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, PRÓXIMO 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, PRÓXIMO A R. TARQUINO	CENTRO - VISTA - DENIS - (54) 3215-6340	781,00	3	248	11	4639,30	2560,82
4	R. BENTO GONÇALVES, PRÓXIMO AO RESTAURANTE CHINES	CENTRO - BASSANESI - BRUNA - (54) 3220-1955	1300,00	3	248	20	4639,30	3076,92
5	R. JOSE BERTELI, PRÓXIMO A R. GIÁCOMO	SALGADO FILHO - CASA NOBRE IMOVEIS - (54) 3218-8888	7200,00	2	248	72	2496,75	680,56
6	R. LUIS COVOLAN, PRÓXIMO 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 URBÂNO 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 BERTELLI, 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 FÁTIMA - DORNELLES - 54 35336530	2590,00	2	254	80	2134,27	482,63
14	RUA SANTA BARBARA, S/Nº	PARADA 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 VÉNETO - 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 Emílio 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)**

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

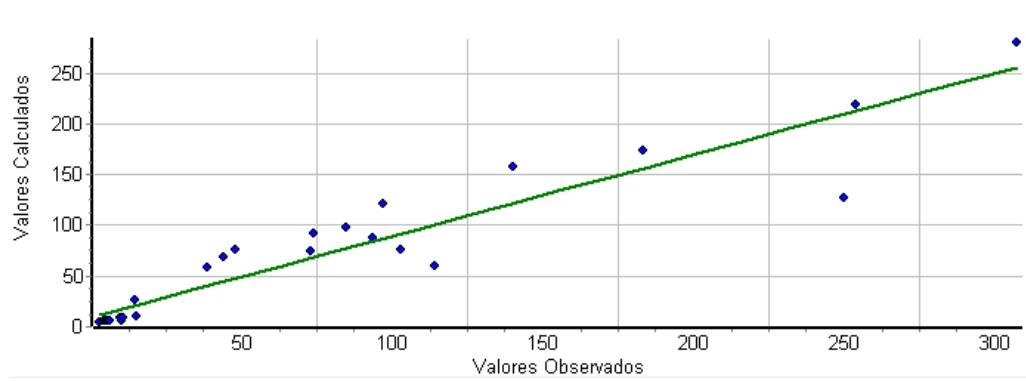
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES****AMOSTRA**

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

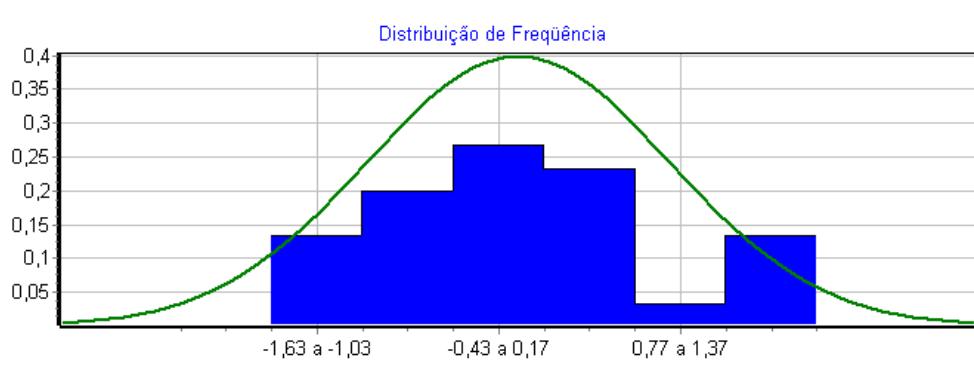
**MODELO**

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

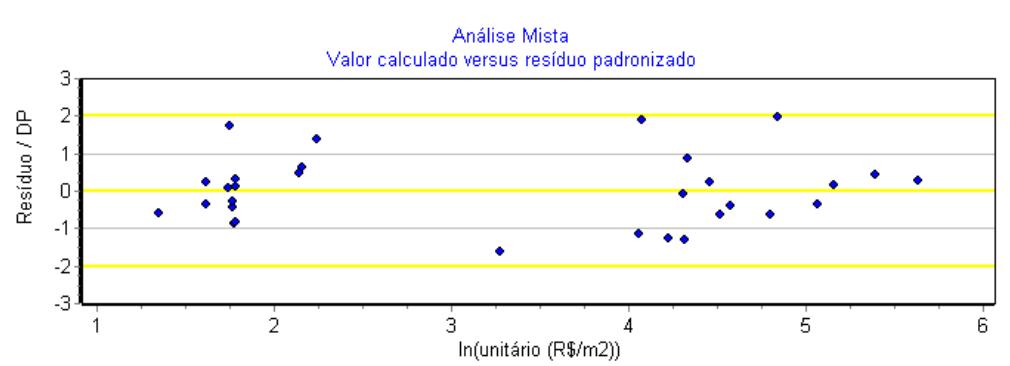
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRÍÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> área superficial (m<sup>2</sup>)

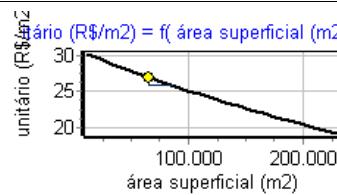
Variável independente, quantitativa que expressa em metros quadrados à área superficial de cada terreno das amostras.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 11.392,00 a 230.600,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

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



### X<sub>2</sub> 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.

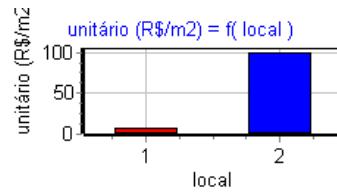
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> data

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

274 - Mês de outubro de 2020.

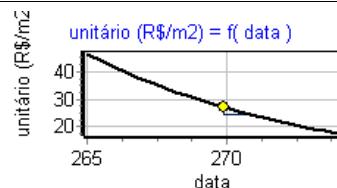
Variável não utilizada.

Tipo: Quantitativa.

Amplitude: 265,00 a 274,00

Impacto esperado na dependente: Negativo.

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



### X<sub>4</sub> renda

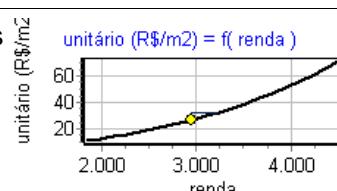
Variável quantitativa independente que expressa a renda média dos bairros onde se localizam os elementos amostrais.

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\$/m<sup>2</sup>)

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 <sub>1</sub> área superficial (m <sup>2</sup> )	x	-1,65	11,07	0,94377
X <sub>2</sub> local	x	9,77	0,01	0,75572
X <sub>3</sub> data	1/x	3,43	0,21	0,92544
X <sub>4</sub> renda	x <sup>1/2</sup>	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 <sup>2</sup> )	local	data	renda	unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
X <sub>1</sub>	x		40	8	39	31
X <sub>2</sub>	x	-10		21	81	89
X <sub>3</sub>	1/x	-25	82		29	57
X <sub>4</sub>	x <sup>1/2</sup>	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 avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigmática	
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 avaliado 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.		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimativa.	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

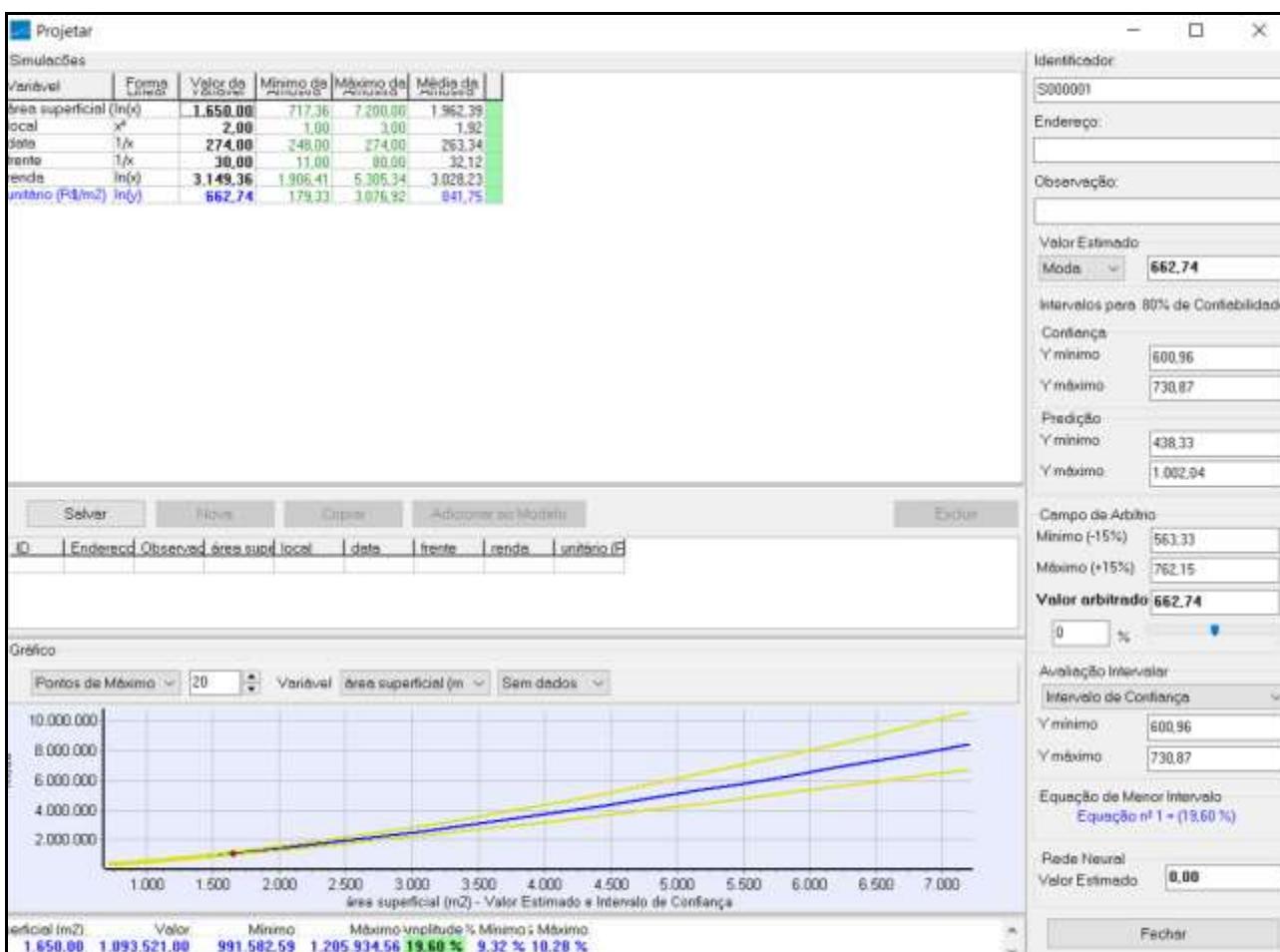
### GRAU II

### PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

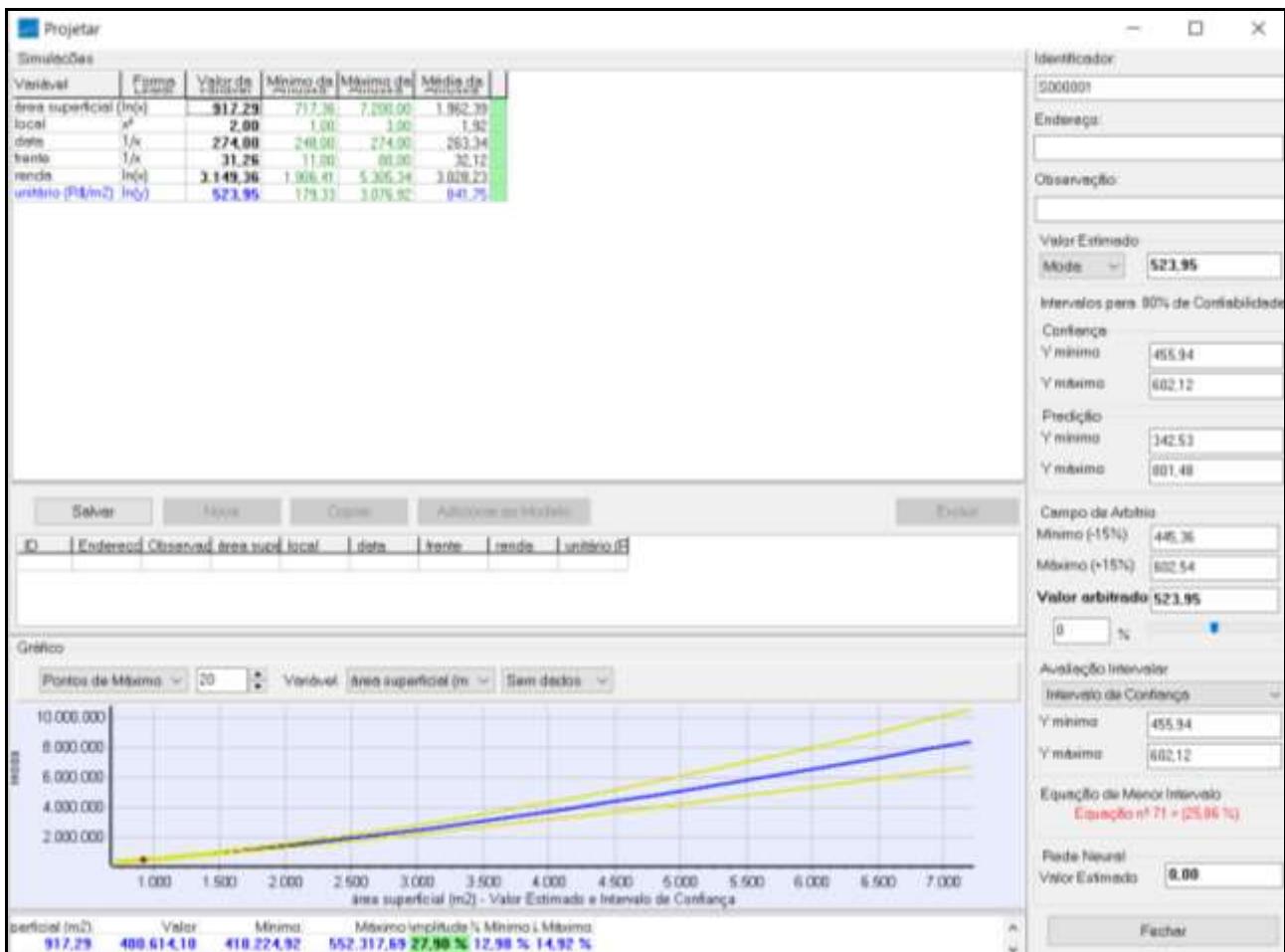
<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>	<b>4,49</b>	
Valores do intervalo de confiança	MAX	5,12
	MÍN	3,93
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,22%
	MÍN	-12,45%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>26,67%</b>	
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>	

## ÁREA MAT. 11.325 – ANA RECH:



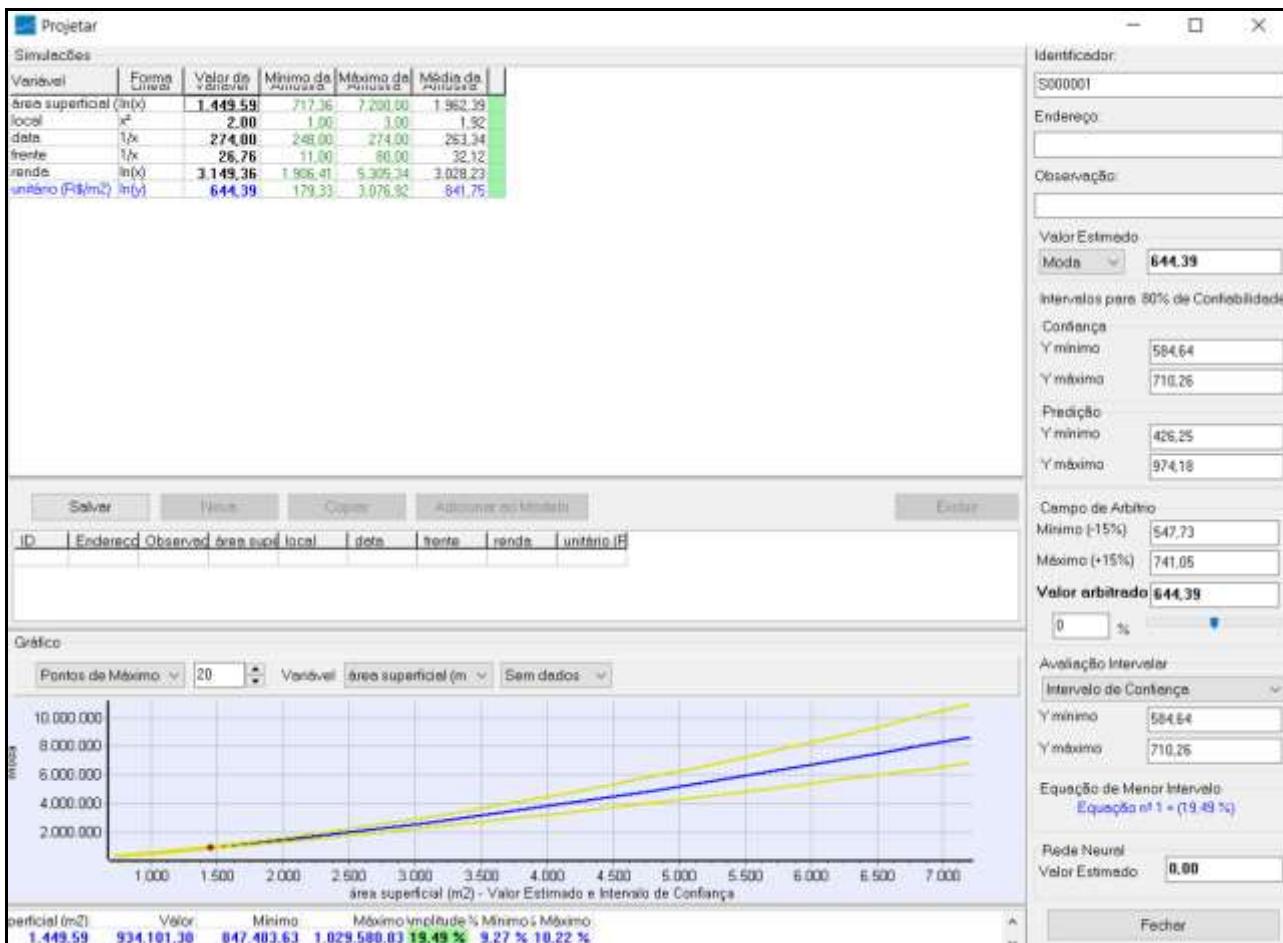
Valor considerado para o terreno: R\$ 1.093.000,00.

## ÁREA MAT. 12.531 – ANA RECH:



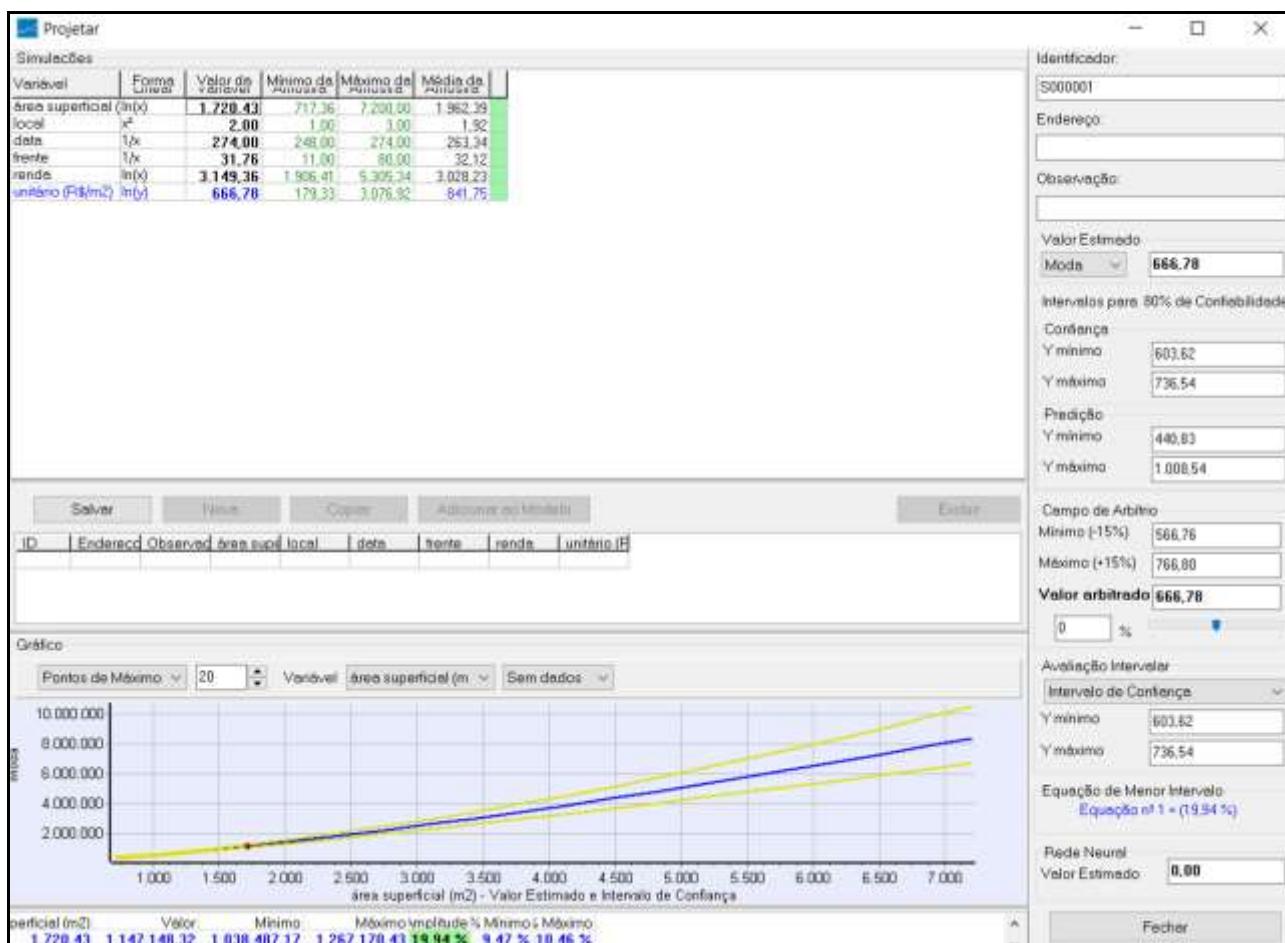
Valor considerado para o terreno: R\$ 480.000,00.

## 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

**VARIAÇÃO**

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)**

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

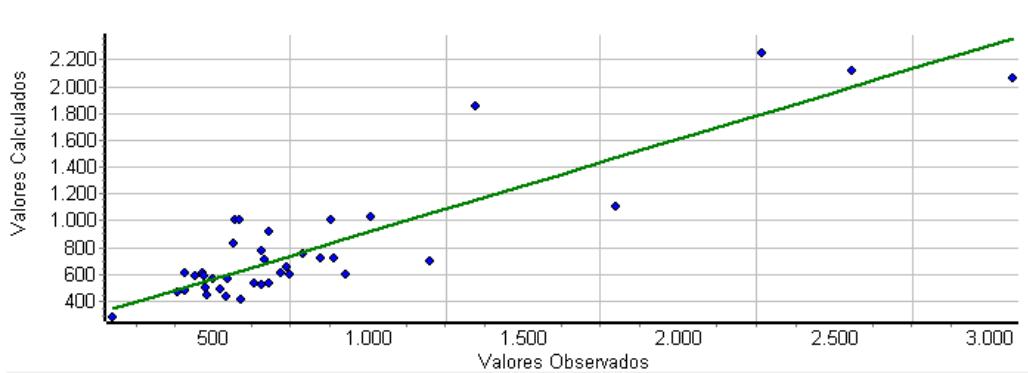
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES****AMOSTRA**

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

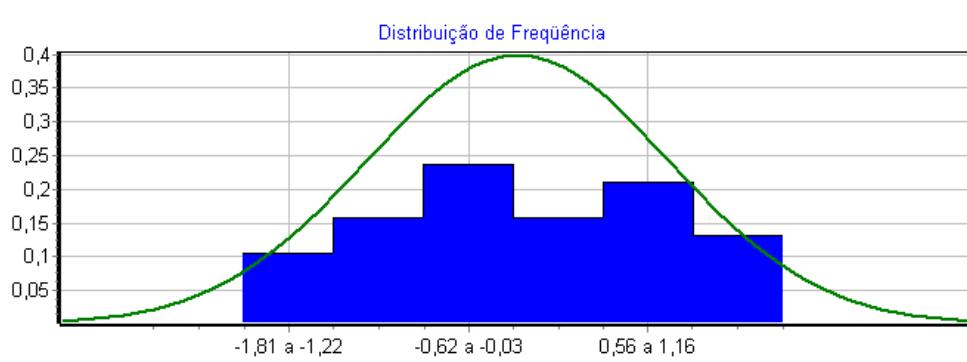
**MODELO**

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

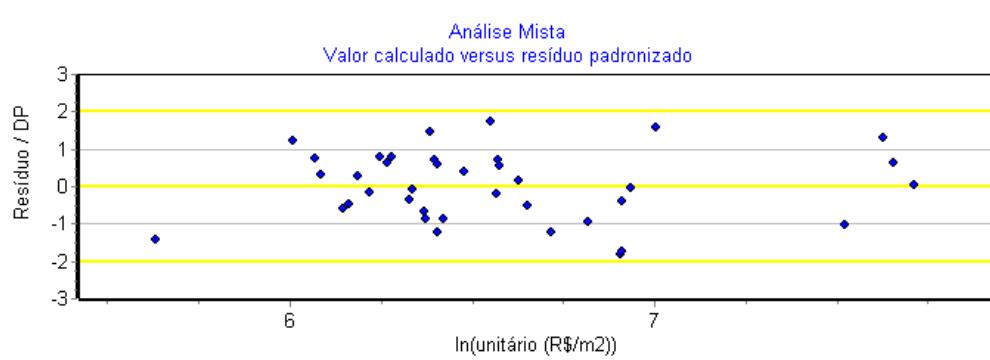
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRÍÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> área superficial (m<sup>2</sup>)

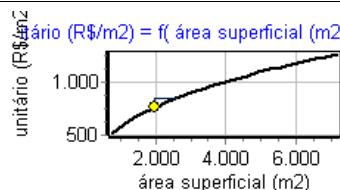
Variável independente, quantitativa que expressa em metros quadrados à área superficial de cada terreno das amostras.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 717,36 a 7.200,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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



### X<sub>2</sub> 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 media densidade urbana.

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

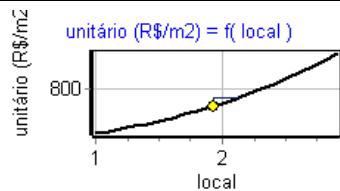
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> data

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

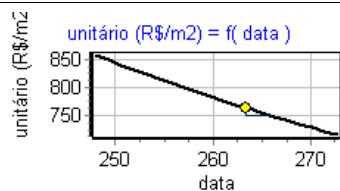
274 - mês de outubro de 2020.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 248,00 a 274,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

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



### X<sub>4</sub> frente

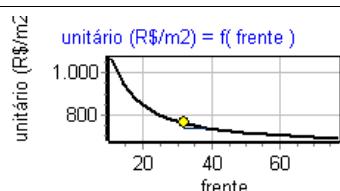
Variável independente qualitativa, que expressa em metros lineares a testada de cada elemento da amostra.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 11,00 a 80,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

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



### X<sub>5</sub> renda

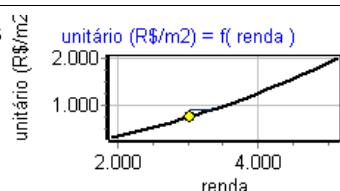
Variável quantitativa independente que expressa a renda média dos bairros onde se localizam os elementos amostrais.

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\$/m<sup>2</sup>)**

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 <sub>1</sub> área superficial (m <sup>2</sup> )	ln(x)	3,45	0,16	0,58319
X <sub>2</sub> local	x <sup>2</sup>	1,34	18,90	0,67920
X <sub>3</sub> data	1/x	1,39	17,37	0,67791
X <sub>4</sub> frente	1/x	1,48	14,75	0,67537
X <sub>5</sub> 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 (m <sup>2</sup> )	local	data	frente	renda	unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
X <sub>1</sub>	ln(x)	23	31	54	63	52	
X <sub>2</sub>	x <sup>2</sup>	13	28	9	13	23	
X <sub>3</sub>	1/x	-19	31	3	27	24	
X <sub>4</sub>	1/x	-55	12	19	17	25	
X <sub>5</sub>	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							
1	Caracterização do imóvel avaliado	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 avaliado 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 a referida variável, em módulo		Admitida, desde que:  a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 cada regressor	10%	X	20%		30%							
6	Nível de Significância máximo nos demais testes estatísticos realizados	1%		5%	X	10%							
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>14 Pontos</b>									
		<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU II</b>									
<b>PRECISÃO</b> (para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)													
<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>662,74</b>											
Valores do intervalo de confiança		MAX	730,87										
		MÍN	600,96										
Desvios relativos do Intervalo de confiança		MAX	10,28%										
		MÍN	9,32%										
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		19,60%											
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>											

MÉTODO QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	<b>Estimativa do custo direto</b>	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	<b>BDI</b>	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	<b>Depreciação física</b>	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	
<b>Total de pontos obtidos</b>		<b>6</b>	<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>			<b>GRAU II</b>	
<b>Observações</b>		III	II			I	
<b>Pontos Mínimos</b>		7	5			3	
<b>Itens obrigatórios no grau correspondente</b>		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	<b>Estimativa do valor do terreno</b>	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	<b>Estimativa dos custos de reedição</b>	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	<b>Fator de comercialização</b>	Inferido em mercado semelhante		Justificado	X	Arbitrado	
<b>Total de pontos obtidos</b>		<b>6</b>	<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>			<b>GRAU II</b>	
<b>Observações</b>		III	II			I	
<b>Pontos Mínimos</b>		8	5			3	
<b>Itens obrigatórios no grau correspondente</b>		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 deprecável".*

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/decrécimos 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\$/m <sup>2</sup>	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>						
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
<b>COMERCIAIS</b>						
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

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 M <sup>2</sup>		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M <sup>2</sup>				
1.300,00 m <sup>2</sup>	5,00	8,33	60,00	1,50	Muito Bom	GI	866,58	1.374.395,88	95,70%	<b>1.315.296,86</b>

ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO:									
Item	Descrição	Observações:			Peso (%)	Peso (Valor M <sup>2</sup> )	% 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	Impreabilidade 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 Incêncio				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	
<b>Total geral</b>					<b>100,00%</b>	<b>1.300,00</b>		<b>1.374.395,88</b>	

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 11.325										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M <sup>2</sup>		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M <sup>2</sup>				
550,00 m <sup>2</sup>	5,00	8,33	60,00	1,50	Muito Bom	GI	866,58	581.475,18	95,70%	<b>556.471,75</b>

ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO:									
Item	Descrição	Observações:			Peso (%)	Peso (Valor M <sup>2</sup> )	% 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	Impreabilidade 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	
<b>Total geral</b>					<b>100,00%</b>	<b>550,00</b>		<b>581.475,18</b>	

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 14.988										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M <sup>2</sup>		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M <sup>2</sup>				
1.550,00 m <sup>2</sup>	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 M <sup>2</sup> )	% 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	Servicos 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	Impemeabilização 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	Forro				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 Incêncio				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	
<b>Total geral</b>					<b>100,00%</b>	<b>1.550,00</b>		<b>1.638.702,78</b>	

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRICULA 15.777										
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:										
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M <sup>2</sup>		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M <sup>2</sup>				
1.095,00 m <sup>2</sup>	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 M <sup>2</sup> )	% 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	Servicos 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	Impemeabilização 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	Forro				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 Incêncio				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	
<b>Total geral</b>					<b>100,00%</b>	<b>1.095,00</b>		<b>1.157.664,22</b>	

ANDRADE LOPES ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - PAVILHÃO MATRÍCULA 12.531											
CARACTERÍSTICAS PARA FINS DE CÁLCULO:											
Área construída:	Idade			Conservação		Custo Básico M <sup>2</sup>		Valor Imóvel Novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)	
	Aparente	%	H	Ross-Heidecke	Sinduscon-RS	Valor M <sup>2</sup>					
530,00 m <sup>2</sup>	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 M <sup>2</sup> )	% 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	Servicos 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	Impregnabilidade 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 Incêncio				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		
<b>Total geral</b>				<b>100,00%</b>	<b>530,00</b>				<b>560.330,63</b>		

PLANILHA RESUMO DOS VALORES - INCOPOL										
Item	Discriminação	Área m <sup>2</sup>	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		<b>5.025,00</b>								<b>R\$ 10.054.128,24</b>
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:										1,00
VALOR CALCULADO:										R\$ 10.054.128,24
VALOR FINAL CONSIDERADO:										<b>R\$ 10.054.000,00</b>

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).**