

Luiz Henrique Zimermann Avaliador Judicial Membro Titular do IBAPE/RS	Engenheiro Civil - CREA nº 64.950 Corretor de Imóveis CRECI nº 14.578
Engenheiro de Segurança do Trabalho End: Rua Bento Gonçalves, n.º 1029, Bairro Vergueiro - Passo Fundo/RS Fone: (0xx54) 3312-1388 ou 3046-0388	

PARECER TÉCNICO - AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS:

Interessado: **2ª Vara Judicial da Comarca de Marau/RS**

Referência: **Processo n.º 5000589-11.2020.8.21.0109**

Parte autora: **Massa Falida de Comércio e Representações Fertimar Ltda**

Parte ré: **Fertimar Comércio de Cereais Ltda & Outro**

1. OBJETOS

1.1. A área rural de 152.091,50m² (15,20915 ha), conforme matrícula n.º 1.420 do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Comércio e Representações Fertimar Ltda.

1.2. Uma fração ideal de 193.600,00m² (19,36 ha), dentro de um todo maior de 242.000,00m² (24,20 ha), de parte dos lotes rurais n.º 28 e n.º 29, conforme matrícula n.º 26.072 do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Comércio e Representações Fertimar Ltda.

1.3 A loja 109 do "Edifício Vila Centro Comercial", com a área real global de 34,8118m², conforme a matrícula n.º 21.627, do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Comércio e Representações Fertimar Ltda.

1.4 O lote urbano n.º 16, com a área de 377,62m², conforme a matrícula n.º 28.855, do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Comércio e Representações Fertimar Ltda.

1.5 O lote urbano n.º 09, com a área de 377,62m², conforme a matrícula n.º 28.864, do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Comércio e Representações Fertimar Ltda.

1.6 O lote urbano n.º 02, com a área de 320,09m², conforme a matrícula n.º 29.172, do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Fernandes Golfeto e Simone Endrigo.

1.7 O lote urbano n.º 08, com a área de 300,00m², e a respectiva benfeitoria existente sobre o mesmo, conforme a matrícula n.º 29.157, do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Honorino Santori e Nelci Maria Kosvoski Santori.

1.8 O lote urbano n.º 09, com a área de 300,00m², e a respectiva benfeitoria existente sobre o mesmo, conforme a matrícula n.º 29.158, do livro n.º 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Marau/RS, propriedade de Eugênio Antônio Ebone e Veramar Bernardi Ebone.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação de bens para fins de obtenção de valores de mercado.

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho será classificado quanto à fundamentação e à precisão, devendo ser considerado parecer técnico, como definido na NBR 14.653-2 e transcrito abaixo:

Parecer técnico: Relatório circunstanciado, ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre o assunto de sua especialidade.

O mesmo será elaborado pela utilização de elementos comparativos atuais, pela semelhança dos elementos de referência com o avaliado, pela confiabilidade e contemporaneidade dos elementos pesquisados e pelo pequeno número de dados existentes da mesma natureza.

4. METODOLOGIA APLICADA

4.1. Imóveis urbanos: Método evolutivo

No método evolutivo o valor do imóvel é determinado pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de comercialização, sendo:

Valor do imóvel = (valor do terreno + valor da benfeitoria) x fator de comercialização

Com a utilização do método evolutivo, os seguintes itens deverão ser levados em consideração (conforme item 8.2.4.2 da NBR 14653: Parte 2 - Imóveis Urbanos):

- O valor dos terrenos será determinado pelo método comparativo de dados de mercado;
- As benfeitorias serão apropriadas pelo método comparativo direto de custo;
- O fator de comercialização será levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade. Em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

4.2. Imóveis rurais: Método comparativo direto de dados de mercado e custo de reposição

Neste tratamento de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso, são utilizados fatores de homogeneização que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Com a utilização do método comparativo, os seguintes fatores de homogeneização deverão ser levados em consideração (conforme item Anexo "B" da NBR 14653: Parte 3 - Imóveis Rurais):

- Fator de fonte;
- Fator classe de capacidade de uso das terras;
- Fator de situação;
- Outros fatores devem ser utilizados quando relevantes.

Os valores buscados foram os valores de mercado.

Os critérios utilizados neste trabalho estão em conformidade com a NBR 14653, Parte 2 - Imóveis Urbanos, e Parte 3 - Imóveis Rurais.

Houve necessidade da conjugação de métodos, como explicitado abaixo:

- Método comparativo de dados de mercado, segundo a NB, é aquele que: "... define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser justificados por inferência estatística ou por homogeneização, respeitados os níveis de rigor definidos na NBR 14653";
- Método comparativo de custo de reprodução de benfeitoria, segundo a NB, é aquele que: "... apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional da benfeitoria”.

O método comparativo direto de dados de mercado foi utilizado para determinação do valor dos terrenos urbanos e das áreas de terras rurais, enquanto que o método comparativo de custo de reprodução foi utilizado para apropriar o custo patrimonial das benfeitorias.

5. COLETA DE DADOS

A pesquisa de custos, valores e coleta de dados para auxiliar na presente avaliação ocorreu da seguinte maneira:

- Coletou-se dados dos últimos meses;
- Coletou-se dados das mesmas regiões geoeconômicas;
- Procurou-se dados junto aos mercados imobiliários locais;
- Procurou-se saber se haveriam melhorias junto às zonas e locais;
- Pesquisou-se valores de imóveis negociados e em oferta;
- Verificou-se os valores nas mesmas zonas e locais;
- Coletou-se dados do Boletim Mensal do Sinduscon;
- Observou-se fatores valorizantes e/ou desvalorizantes que foram julgados relevantes a presente avaliação.

6. FONTES DE INFORMAÇÕES

- Imobiliárias da região de Marau/RS e Vila Maria/RS;
- Corretores de imóveis autônomos;
- Sites diversos contendo anúncios de imóveis;
- Cursos de avaliações judiciais - A.E.A.P.F./ U.F.R.G.S.

No caso das imobiliárias, foi efetuado contato e/ou visita às mesmas com o intuito de verificar o estado do mercado imobiliário local e, conseqüentemente, identificar imóveis à venda e/ou comercializados.

7. VISTORIA

A vistoria é fundamental para permitir a classificação, caracterização, bem como a descrição minuciosa dos elementos a serem avaliados.

- Data das vistorias: 09/11/2021
- Período de pesquisa: 09/11/2021 a 03/12/2021



A vistoria foi realizada com a presença e o acompanhamento da Procuradora da Administração Judicial, Dr.^a Marina Bernd.

8. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

8.1) Imóvel matrícula 1.420:

Parte da posse denominada Passo Fundo-Guaporé, com a área de 152.091,50m² (15,20915 ha), situada na Linha Anita Garibaldi, no Distrito de Maria, neste município, confrontando: ao Norte e Oeste, com o Rio Marau; ao Sul, com terras de Reinaldo Federizzi; e, a Leste, com terras de sucessores de Volferino Bonafé, conforme a descrição da matrícula n.º 1.420.

Figura 01 - Foto aérea do imóvel.



Características do imóvel:

- A área de terras dista aproximadamente 8,00km do Município de Vila Maria/RS, sendo aproximadamente 4,00Km através da Rodovia RS 324, que liga os Municípios de Vila Maria/RS e Marau/RS, sendo esta com pavimentação asfáltica, e aproximadamente 4,00Km através de estrada vicinal sem pavimentação;
- Aproximadamente 90,00% da área (17,42 ha) é aproveitável para o cultivo de cevada, soja, aveia, azevém, milho, trigo, canola e demais culturas anuais da nossa região, sendo também aproveitável para o plantio de pastagens;
- Aproximadamente 10,00% da área (1,93 ha) é composta por estradas internas, mata nativa e APP;
- Cerca de 90,00% da área (17,42 ha) é mecanizável, ou seja, podem ser utilizadas máquinas agrícolas;
- As terras possuem desnível medianamente acentuado;
- A área não possui cercamento em suas divisas;
- O solo da região é caracterizado como areno-argiloso;
- Há a presença de rio em parte das divisas da área (Rio Marau);
- A área de terras está segmentada por estrada;
- Há rede de energia elétrica sobre a área.

Coordenadas geográficas:

- (-28.501824°, -52.241800°)

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel, em função da existência de rio em parte de suas divisas, considerando-se área "non aedificandi".



A Lei n.º 12.651, de 25 de Maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, em seu Art. 4º, traz: *"Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei, as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:"*

- a) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.

Registro fotográfico:

Foto 01 - Estrada vicinal de acesso ao imóvel.



Foto 02 - Imóvel avaliado.



Foto 03 - Imóvel avaliado.



Foto 04 - Imóvel avaliado.



Foto 05 - Imóvel avaliado.



Foto 06 - Imóvel avaliado.



Foto 07 - Imóvel avaliado.



Foto 08 - Imóvel avaliado.



Foto 09 - Imóvel avaliado.



Foto 10 - Imóvel avaliado.



Foto 11 - Imóvel avaliado.



Foto 12 - Imóvel avaliado.



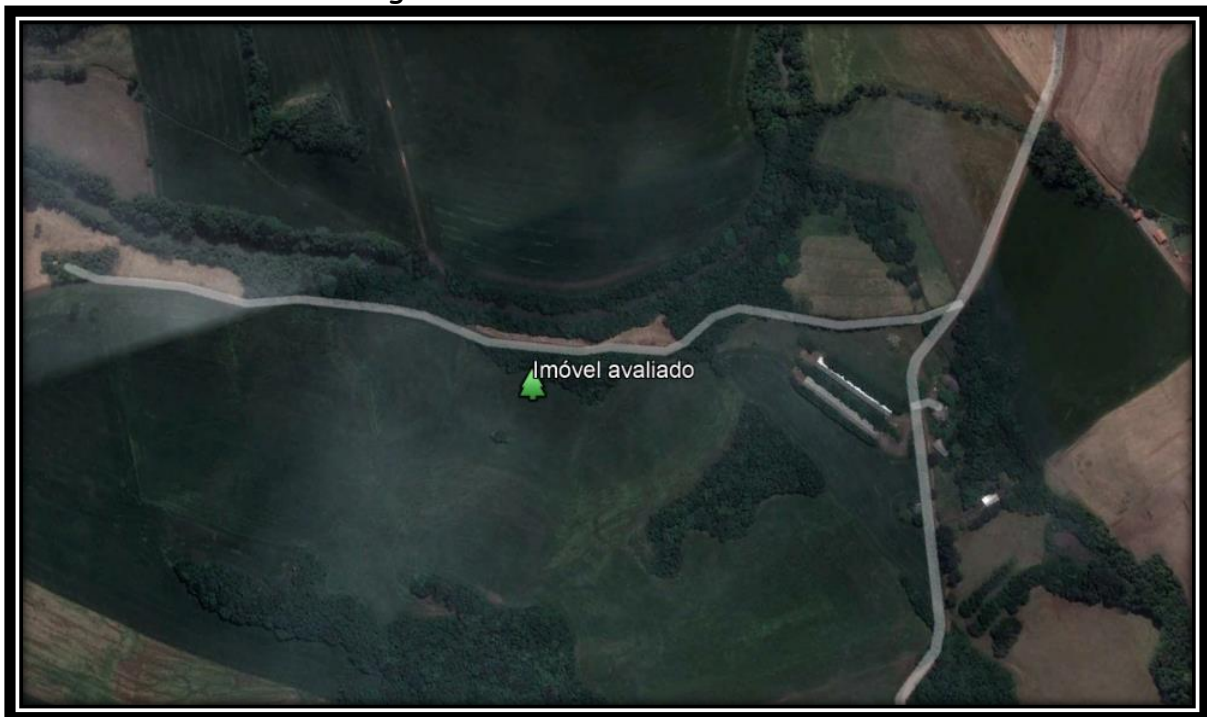
Foto 13 - Imóvel avaliado.



8.2) Imóvel matrícula 26.072:

Uma fração ideal de 193.600,00m² (19,36 ha), dentro de um todo maior de 242.000,00m² (24,20 ha), dos lotes rurais n.º 28 e n.º 29, da Linha Anita Garibaldi, situada no lugar denominado Anita Garibaldi, no Distrito da Sede do Município de Vila Maria, confrontando: ao Norte, com o Rio Marau; ao Sul, com as outras partes dos mesmos lotes n.ºs 28 e 29 de Pedro Gazola e Pedro Dal Moro; a Leste, com o lote n.º 30 de Demétrio Dalmoro; e, ao Oeste, com terras de José Ângelo Bonafé, conforme a descrição da matrícula n.º 26.072.

Figura 02 - Foto aérea do imóvel.



Características do imóvel:

- A área de terras dista aproximadamente 7,80km do Município de Vila Maria/RS, sendo aproximadamente 4,00Km através da Rodovia RS 324, que liga os Municípios de Vila Maria/RS e Marau/RS, sendo esta com pavimentação asfáltica, e aproximadamente 3,80Km através de estrada vicinal sem pavimentação;

- Aproximadamente 80,00% da área (12,16 ha) é aproveitável para o cultivo de cevada, soja, aveia, azevém, milho, trigo, canola e demais culturas anuais da nossa região, sendo também aproveitável para o plantio de pastagens;
- Aproximadamente 20,00% da área (3,05 ha) é composta por estradas internas, mata nativa e APP;
- Cerca de 80,00% da área (12,16 ha) é mecanizável, ou seja, podem ser utilizadas máquinas agrícolas;
- As terras possuem desnível medianamente acentuado;
- A área não possui cercamento em suas divisas;
- O solo da região é caracterizado como areno-argiloso;
- Há a presença de rio em parte das divisas da área (Rio Marau);
- A área de terras está segmentada por estrada;
- Há rede de energia elétrica sobre a área.

Coordenadas geográficas:

- (-28.505540°, -52.235030°)

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

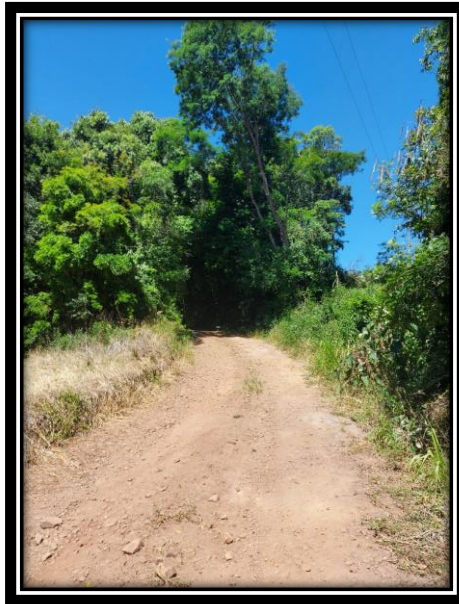
- Foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel, em função da existência de rio em parte de suas divisas, considerando-se área "non aedificandi".

A Lei n.º 12.651, de 25 de Maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, em seu Art. 4º, traz: *"Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei, as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:"*

- a) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.

Registro fotográfico:

Foto 14 - Estrada vicinal de acesso ao imóvel.



15

Foto 15 - Imóvel avaliado.



Foto 16 - Imóvel avaliado.



Foto 17 - Imóvel avaliado.

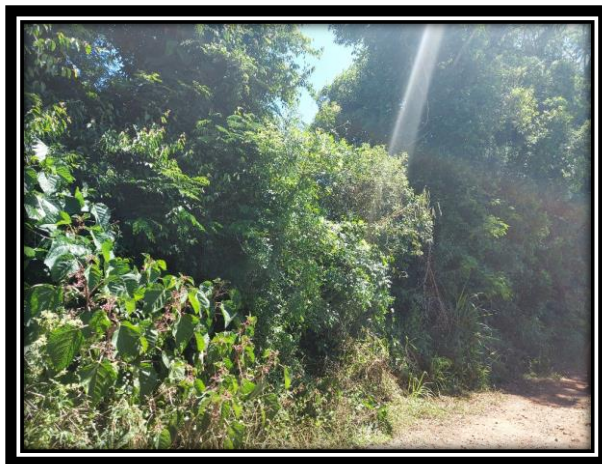


Foto 18 - Imóvel avaliado.



Foto 19 - Imóvel avaliado.



Foto 20 - Imóvel avaliado.



Foto 21 - Imóvel avaliado.



Foto 22 - Imóvel avaliado.



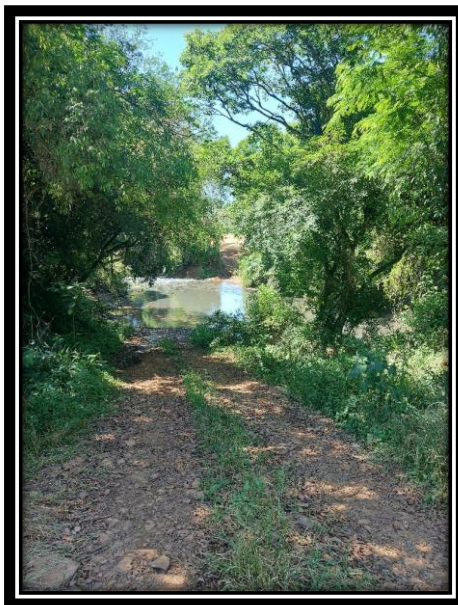
Foto 23 - Imóvel avaliado.



Foto 24 - Imóvel avaliado.



Foto 25 - Imóvel avaliado (Rio Marau).

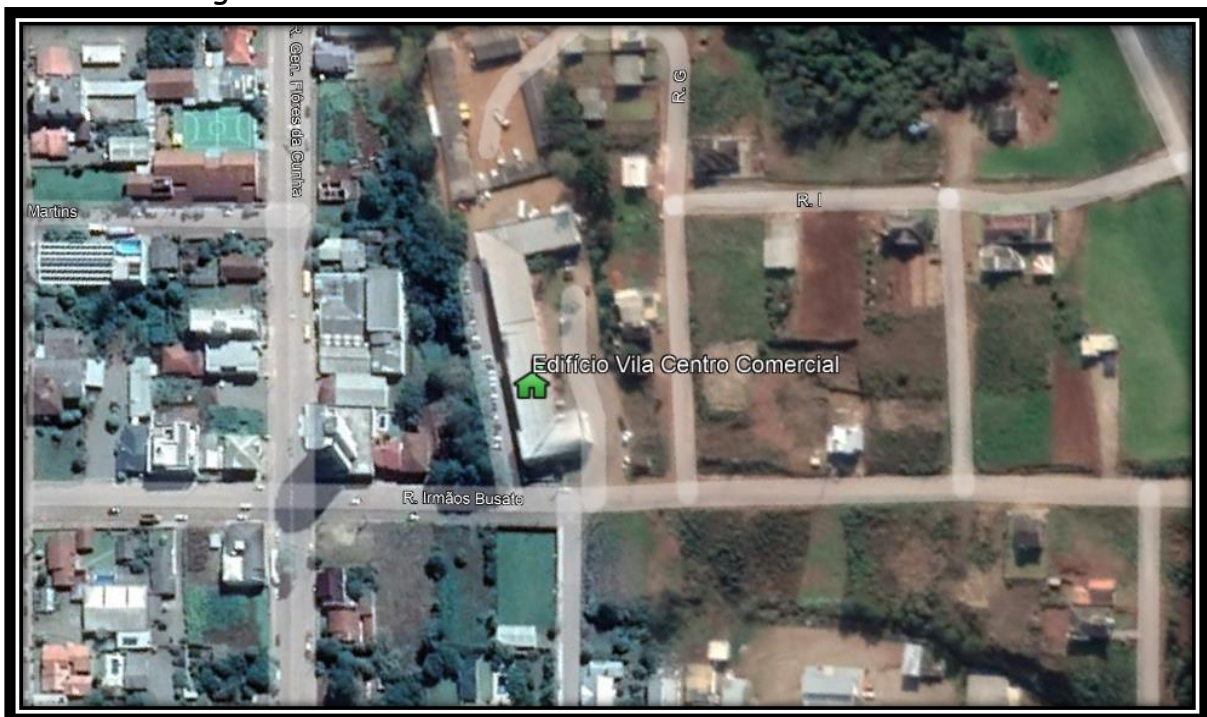


8.3) Imóvel matrícula 21.627:

A loja 109 do "Edifício Vila Centro Comercial", situado na Rua Irmãos Busatto, esquina com as Ruas "Um" e "B", na cidade de Vila Maria, localizada no pavimento térreo, na ala central, a oitava da esquerda para a direita de quem olha o edifício pela Rua "Um", com a área global de 34,8118m², sendo 15,2000m² de área real privativa e 19,6118m² de área real de uso comum, de divisão não proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0099690149 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, composta por uma sala, edificada no lote urbano "X", do desmembramento Gabriel Taborin, com a área de 5.362,83m², conforme a descrição da matrícula n.º 21.627.

19

Figura 03 - Foto aérea do Edifício Vila Centro Comercial.



Características da edificação:

- Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica nas testadas da edificação;
- Escola distando menos de 500,00m da edificação;
- Comércio intenso nas imediações da edificação;
- Rede bancária distando menos de 500,00m da edificação;
- Posto de saúde distando aproximadamente 500,00m da edificação;

- Hospital distando menos de 500,00m da edificação;
- Calçamentos, guias e sarjetas junto a Rua Irmãos Busatto e parte da Rua "I";
- Ausência de pavimentação em parte da Rua "I" e junto a Rua "B";
- Praça de laser distando menos de 500,00m da edificação;
- Igreja comunitária distando menos de 500,00m da edificação;
- Edificação situada no nível das Rua "I" e "B", possuindo um desnível pouco acentuado;
- Passeios públicos revestidos com pedras de basalto regular.

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

Sistema de Coleta de Lixo:

- Em frente periodicamente.

Rede coletora de esgoto pluvial:

- Não possui rede coletora canalizada.

Rede de coletor de esgoto sanitário:

- Possui rede coletora pública canalizada junto a Rua Irmãos Busatto.

Ocupação existente na região:

- Comercial/residencial.

Mercado de trabalho:

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta regular expectativa.

Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.

Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):

- Normal.

Estrutura:

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

Conduta:

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

Desempenho:

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

Zoneamento e índices urbanísticos:

Enquadramento na zona pertinente segundo a Lei n.º 1640, de 30 de Março de 2004, que institui a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Vila Maria e dá outras providências, propiciando, assim, todos os elementos que influem no valor do imóvel.

Zonas: ZC (Zona Comercial)

TO (taxa de ocupação) = Percentagem da área do terreno ocupado pela máxima projeção horizontal da edificação permitida segundo a Lei de Diretrizes Urbanas do Município.

TO para uso residencial = 66,00%

TO para demais usos = 75,00%

CA (coeficiente de aproveitamento máximo) = É o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima edificável.

CA para uso residencial = 2,00

CA para demais usos = 3,00

Descrição da benfeitoria:

22

O Edifício Vila Centro Comercial é composto por um total de 02 pavimentos, executado com estrutura de concreto armado, paredes em alvenaria rebocada e pintada, contendo esquadrias parte metálicas e parte em alumínio, e coberta com telhas cerâmicas.

A loja está localizada no pavimento térreo, na ala central, a oitava da esquerda para a direita de quem olha o edifício pela Rua "Um".

A loja possui as seguintes características:

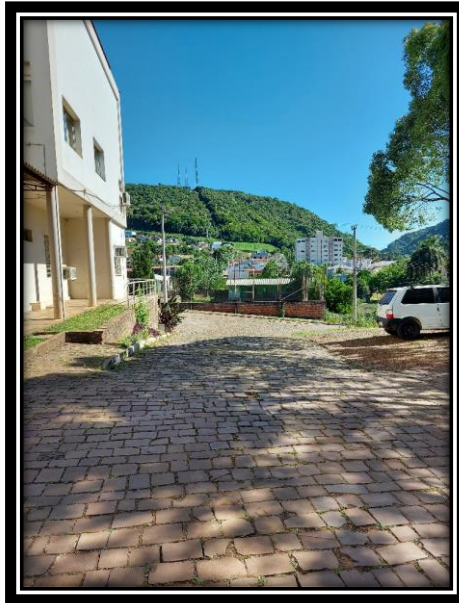
Possui piso cerâmico, paredes em alvenaria rebocada e pintada, esquadria interna de madeira e externa metálica, e forro em laje rebocada e pintada. Contém um banheiro.

Quadro 02 - Características do imóvel.

Áreas (m ²)	Privativa	15,20
	Uso comum	19,6118
	Global	34,8118
Estado de conservação	Regular/ruim	
Idade aparente	22 anos	

Registro fotográfico:

Foto 26 - Rua "I".



23

Foto 27 - Rua "I".

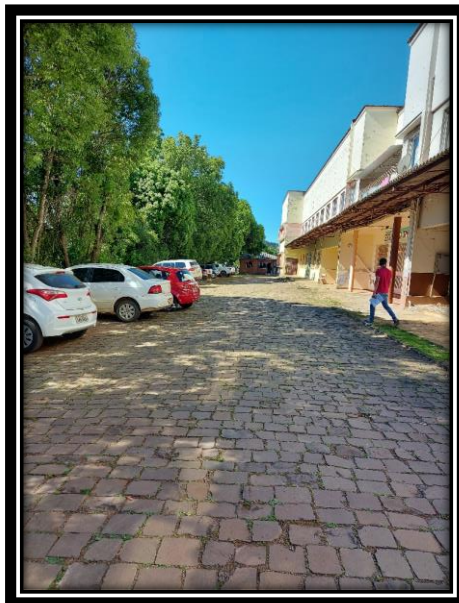


Foto 28 - Imóvel avaliado.



Foto 29 - Dependências internas do imóvel avaliado.



Foto 30 - Dependências internas do imóvel avaliado.



8.4) Imóvel matrícula 28.855:

O lote urbano n.º 16, da quadra "B", do Loteamento Carlos Betto I, com a área de 377,62m², situado na Rua Um, esquina com a Rua Três, no quarteirão formado pelas Ruas Santo Antônio, Um, Três e Quatro, na cidade de Vila Maria, confrontando: ao Norte, na extensão de 28,50m, com o lote n.º 15, do Loteamento Carlos Betto I; ao Sul, na extensão de 28,50m, com a Rua Três; a Leste, na extensão de 13,25m, com o lote n.º 01, do Loteamento Carlos Beto I; e, a Oeste, frente, na extensão de 13,25m, com a Rua Um, conforme a descrição da matrícula n.º 28.855.

25

Figura 04 - Foto aérea do imóvel.



Características do imóvel:

- Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica nas testadas do imóvel;
- Escola distando menos de 500,00m do imóvel;
- Comércio intendo distando menos de 500,00m do imóvel;
- Rede bancária distando menos de 500,00m do imóvel;
- Posto de saúde na testada do imóvel;
- Pavimentação asfáltica nas testadas do imóvel;
- Praça de laser distando mais de 500,00m do imóvel;

- Igreja comunitária distando menos de 500,00m do imóvel;
- Imóvel situado no nível das ruas, praticamente plano;
- Passeios públicos revestidos com paveres;
- Imóvel não possui cercamento.

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

Sistema de Coleta de Lixo:

- Em frente periodicamente.

Rede coletora de esgoto pluvial:

- Possui rede coletora canalizada.

Rede de coletor de esgoto sanitário:

- Não possui rede coletora pública canalizada.

Ocupação existente na região:

- Residencial.

Mercado de trabalho:

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta regular expectativa.

Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.

Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):
- Normal.

Estrutura:

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

Conduta:

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

Desempenho:

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

Quadro 03 - Características.

Tamanho	Médio
Formato	Regular
Dimensões (m)	28,50 x 13,25
Área (m ²)	377,62

Zoneamento e índices urbanísticos:

Enquadramento na zona pertinente segundo a Lei n.º 1640, de 30 de Março de 2004, que institui a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Vila Maria e dá outras providências, propiciando, assim, todos os elementos que influem no valor do imóvel.

Zonas: ZR1 (Zona Residencial 01)

TO (taxa de ocupação) = Percentagem da área do terreno ocupado pela máxima projeção horizontal da edificação permitida segundo a Lei de Diretrizes Urbanas do Município.

TO para uso residencial = 60,00%

TO para demais usos = 75,00%

CA (coeficiente de aproveitamento máximo) = É o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima edificável.

CA para uso residencial = 2,00

CA para demais usos = 2,00

Registro fotográfico:

Foto 31 - Rua Três.



Foto 32 - Rua Um.



Foto 33 - Imóvel avaliado.



8.5) Imóvel matrícula 28.864:

O lote urbano n.º 09, da quadra "C", do Loteamento Carlos Betto I, com a área de 377,62m², situado na Rua Dois, e a 86,75m da esquina com a Rua Três, sem quarteirão formado, na cidade de Vila Maria, confrontando: ao Norte, na extensão de 28,50m, com a área remanescente do Loteamento Carlos Betto I; ao Sul, na extensão de 28,50m, com o lote n.º 10, do Loteamento Carlos Betto I; a Leste, na extensão de 13,25m, com o lote n.º 08, do Loteamento Carlos Betto I; e, a Oeste, frente, na extensão de 13,25m, com a Rua Dois, conforme a descrição da matrícula n.º 28.864.

Figura 05 - Foto aérea do imóvel.



Endereço: Rua Bento Gonçalves, 1029, Bairro Vergueiro, Passo Fundo/RS
Fone: 3312-1388/3046-0388 e-mail: zimermann@zimermannengenharia.com.br

Características do imóvel:

- Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica nas testadas do imóvel;
- Escola na testada do imóvel;
- Comércio intendo distando menos de 500,00m do imóvel;
- Rede bancária distando menos de 500,00m do imóvel;
- Posto de saúde distando menos de 500,00m do imóvel;
- Pavimentação asfáltica nas testadas do imóvel;
- Praça de laser distando mais de 500,00m do imóvel;
- Igreja comunitária distando menos de 500,00m do imóvel;
- Imóvel situado parte no nível e parte acima do nível da Rua Dois, possuindo um aclive pouco acentuado;
- Passeios públicos revestidos com paveres;
- Imóvel não possui cercamento.

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

Sistema de Coleta de Lixo:

- Em frente periodicamente.

Rede coletora de esgoto pluvial:

- Possui rede coletora canalizada.

Rede de coletor de esgoto sanitário:

- Não possui rede coletora pública canalizada.

Ocupação existente na região:

- Residencial.

Mercado de trabalho:

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta regular expectativa.

Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.

Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):

- Normal.

Estrutura:

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

Conduta:

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

Desempenho:

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

Quadro 04 - Características.

Tamanho	Médio
Formato	Regular
Dimensões (m)	28,50 x 13,25
Área (m ²)	377,62

Zoneamento e índices urbanísticos:

Enquadramento na zona pertinente segundo a Lei n.º 1640, de 30 de Março de 2004, que institui a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Vila Maria e dá outras providências, propiciando, assim, todos os elementos que influem no valor do imóvel.

Zonas: ZR1 (Zona Residencial 01)

TO (taxa de ocupação) = Percentagem da área do terreno ocupado pela máxima projeção horizontal da edificação permitida segundo a Lei de Diretrizes Urbanas do Município.

TO para uso residencial = 60,00%

TO para demais usos = 75,00%

32

CA (coeficiente de aproveitamento máximo) = É o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima edificável.

CA para uso residencial = 2,00

CA para demais usos = 2,00

Registro fotográfico:

Foto 34 - Rua Dois.



Foto 35 - Rua Quatro.



Foto 36 - Imóvel avaliado.



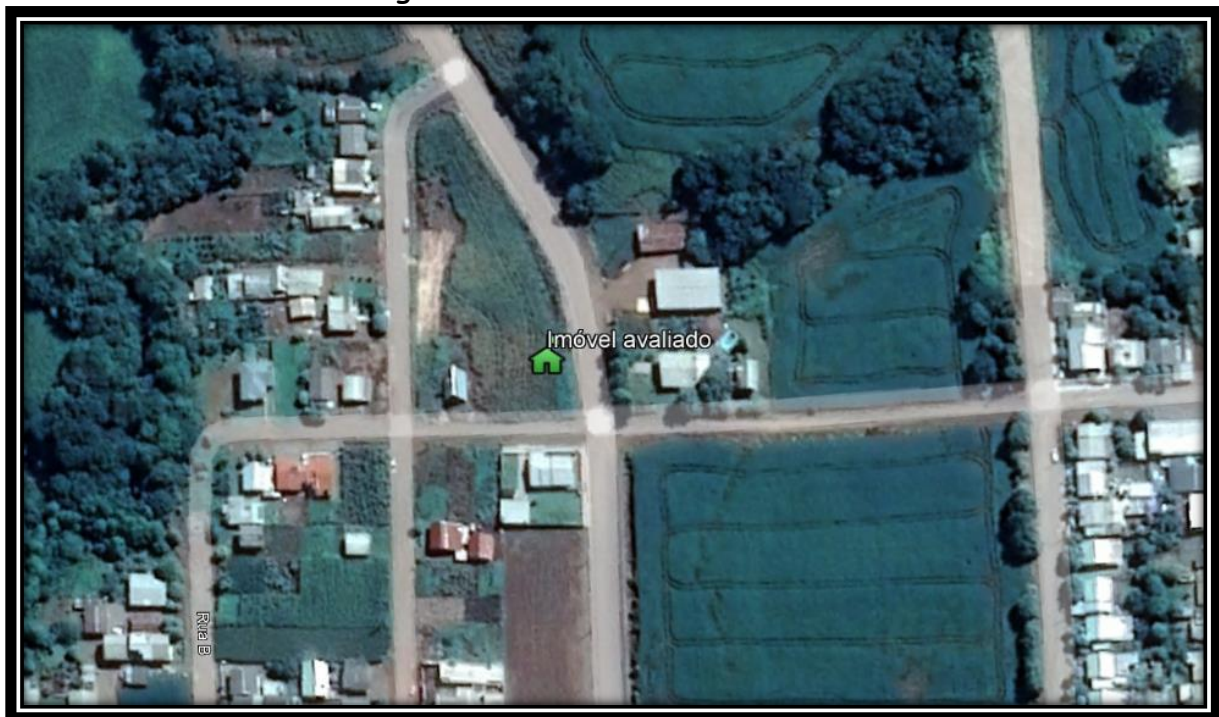
Foto 37 - Imóvel avaliado.



8.6) Imóvel matrícula 29.172:

O lote urbano n.º 02, da quadra E, do Loteamento Carlos Betto II, com a área de 320,09m², situado na Rua Santo Antônio, e a 14,12m da esquina com a Rua Quatro, sem quarteirão formado, na cidade de Vila Maria, confrontando: ao Norte, na extensão de 25,75m, com o lote n.º 06; ao Sul, na extensão de 25,49m, com o lote n.º 01; a Leste, frente, na extensão de 13,11m, com a Rua Santo Antônio; e, a Oeste, na extensão de 13,00m, com o lote n.º 03, todos os lotes do Loteamento Carlos Betto II, conforme a descrição da matrícula n.º 29.172.

Figura 06 - Foto aérea do imóvel.



Características do imóvel:

- Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica na testada do imóvel;
- Escola distando menos de 500,00m do imóvel;
- Comércio intenso distando mais de 500,00m do imóvel;
- Rede bancária distando mais de 500,00m do imóvel;
- Posto de saúde distando menos de 500,00m do imóvel;
- Pavimentação asfáltica na testada do imóvel;
- Praça de laser distando mais de 500,00m do imóvel;

- Igreja comunitária distando mais de 500,00m do imóvel;
- Imóvel situado abaixo do nível da rua, possuindo um declive mediamente acentuado;
- Passeio público sem revestimento no local;
- Imóvel não possui cercamento.

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

Sistema de Coleta de Lixo:

- Em frente periodicamente.

Rede coletora de esgoto pluvial:

- Não possui rede coletora canalizada.

Rede de coletor de esgoto sanitário:

- Não possui rede coletora pública canalizada.

Ocupação existente na região:

- Residencial.

Mercado de trabalho:

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta regular expectativa.

Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.

Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):
- Normal.

Estrutura:

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

Conduta:

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

Desempenho:

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

Quadro 05 - Características.

Tamanho	Médio
Formato	Irregular
Dimensões (m)	25,75 x 25,49 x 13,11 x 13,00
Área (m ²)	320,09

Zoneamento e índices urbanísticos:

Enquadramento na zona pertinente segundo a Lei n.º 1640, de 30 de Março de 2004, que institui a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Vila Maria e dá outras providências, propiciando, assim, todos os elementos que influem no valor do imóvel.

Zonas: ZR1 (Zona Residencial 01)

TO (taxa de ocupação) = Percentagem da área do terreno ocupado pela máxima projeção horizontal da edificação permitida segundo a Lei de Diretrizes Urbanas do Município.

TO para uso residencial = 60,00%

TO para demais usos = 75,00%

CA (coeficiente de aproveitamento máximo) = É o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima edificável.

CA para uso residencial = 2,00

CA para demais usos = 2,00

Registro fotográfico:

Foto 38 - Rua Santo Antônio.



Foto 39 - Rua Santo Antônio.

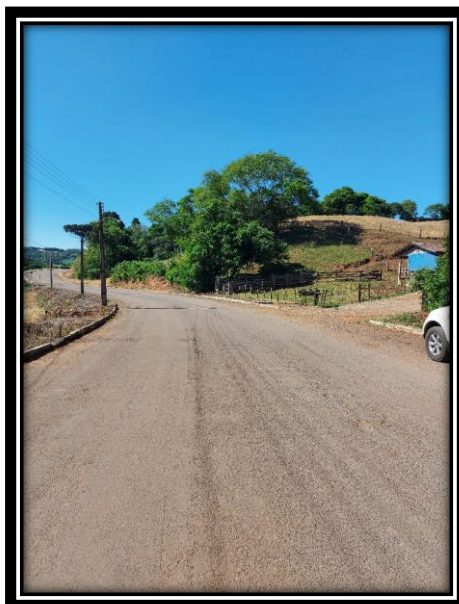


Foto 40 - Imóvel avaliado.



8.7) Imóvel matrícula 29.157:

O lote urbano n.º 08, da quadra "C", do Loteamento Carlos Betto II, com a área de 300,00m², situado na Rua Quatro, e a 12,80m da esquina com a Rua Dois, sem quarteirão formado, na cidade de Vila Maria, confrontando: ao Norte, frente, na extensão de 12,00m, com a Rua Quatro; ao Sul, na extensão de 12,00m, com o lote n.º 06; a Leste, na extensão de 25,00m, com o lote n.º 07; e, a Oeste, na extensão de 25,00m, com o lote n.º 09, todos os lotes do Loteamento Carlos Betto II, conforme a descrição da matrícula n.º 29.157.

Figura 07 - Foto aérea do imóvel.



Endereço: Rua Bento Gonçalves, 1029, Bairro Vergueiro, Passo Fundo/RS
Fone: 3312-1388/3046-0388 e-mail: zimmermann@zimmermannengenharia.com.br

Características do imóvel:

- Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica na testada do imóvel;
- Escola distando menos de 500,00m do imóvel;
- Comércio intenso distando mais de 500,00m do imóvel;
- Rede bancária distando mais de 500,00m do imóvel;
- Posto de saúde distando menos de 500,00m do imóvel;
- Ausência de pavimentação na testada do imóvel;
- Praça de laser distando mais de 500,00m do imóvel;
- Igreja comunitária distando mais de 500,00m do imóvel;
- Imóvel situado no nível da rua, possuindo um desnível mediantemente acentuado;
- Passeio público sem revestimento no local;
- Recuo frontal possui ajardinamento;
- Imóvel parcialmente cercado com muretas de alvenaria.

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

Sistema de Coleta de Lixo:

- Em frente periodicamente.

Rede coletora de esgoto pluvial:

- Não possui rede coletora canalizada.

Rede de coletor de esgoto sanitário:

- Não possui rede coletora pública canalizada.

Ocupação existente na região:

- Residencial.

Mercado de trabalho:

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta regular expectativa.

Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.

Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):

- Normal.

Estrutura:

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

Conduta:

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

Desempenho:

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

Quadro 05 - Características.

Tamanho	Médio
Formato	Regular
Dimensões (m)	12,00 x 25,00
Área (m ²)	300,00

Zoneamento e índices urbanísticos:

Enquadramento na zona pertinente segundo a Lei n.º 1640, de 30 de Março de 2004, que institui a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Vila Maria e dá outras providências, propiciando, assim, todos os elementos que influem no valor do imóvel.

Zonas: ZR1 (Zona Residencial 01)

TO (taxa de ocupação) = Percentagem da área do terreno ocupado pela máxima projeção horizontal da edificação permitida segundo a Lei de Diretrizes Urbanas do Município.

TO para uso residencial = 60,00%

TO para demais usos = 75,00%

41

CA (coeficiente de aproveitamento máximo) = É o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima edificável.

CA para uso residencial = 2,00

CA para demais usos = 2,00

Descrição da benfeitoria (características da época):

Uma edificação térrea, executada em alvenaria rebocada e pintada, contendo esquadrias em alumínio com persianas, e coberta com telhas cerâmicas.

A referida edificação é composto por 02 dormitórios, 01 suíte, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro social e 01 garagem.

Observações:

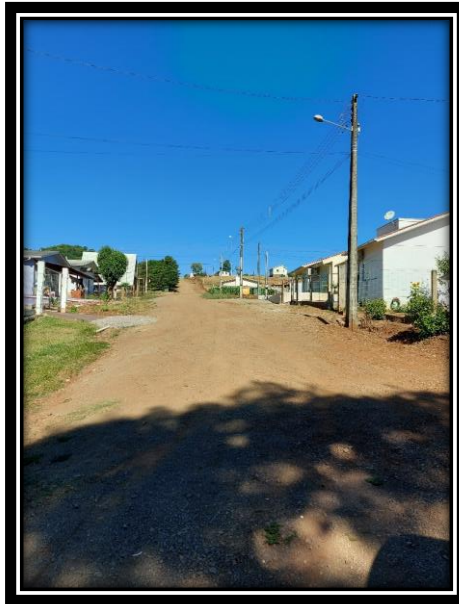
- Conforme descrito no início do presente Parecer Técnico, o imóvel em questão atualmente pertence a terceiro, ou seja, já foi vendido pela parte ré;
- De acordo com representante da parte ré, a benfeitoria foi modificada pelo atual proprietário, após a venda;
- A avaliação foi realizada com base nas informações prestadas por representante da parte ré, à cerca das dependências e características internas.

Quadro 06 - Características da benfeitoria.

Área	84,00m ²
Estado de conservação	Bom
Idade aparente	05 anos

Registro fotográfico:

Foto 41 - Rua Quatro.



42

Foto 42 - Imóvel avaliado.

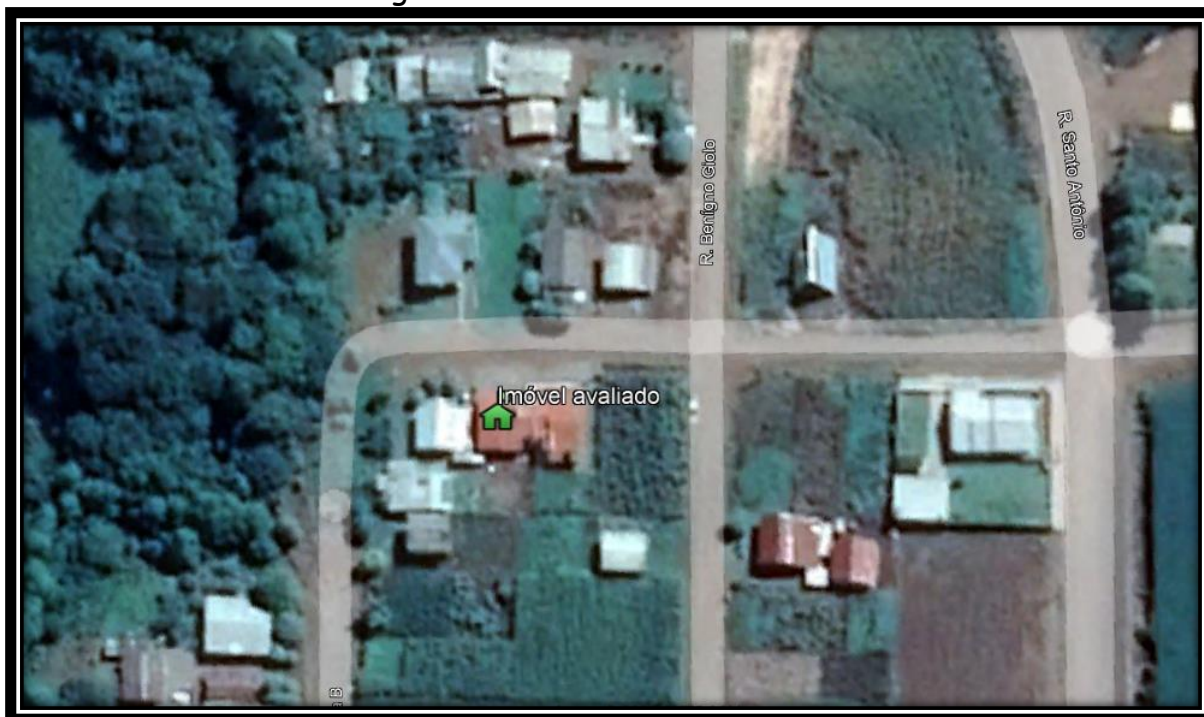


8.8) Imóvel matrícula 29.158:

O lote urbano n.º 09, da quadra "C", do Loteamento Carlos Betto II, com a área de 300,00m², situado na Rua Quatro, e a 24,80m da esquina com a Rua Dois, sem quarteirão formado, na cidade de Vila Maria, confrontando: ao Norte, frente, na extensão de

12,00m, com a Rua Quatro; ao Sul, na extensão de 12,00m, com o lote n.º 06, e com parte do lote n.º 04; a Leste, na extensão de 25,00m, com o lote n.º 08; e, a Oeste, na extensão de 25,00m, com o lote n.º 10, todos os lotes do Loteamento Carlos Betto II, conforme a descrição da matrícula n.º 29.158.

Figura 08 - Foto aérea do imóvel.



Características do imóvel:

- Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica na testada do imóvel;
- Escola distando menos de 500,00m do imóvel;
- Comércio intenso distando mais de 500,00m do imóvel;
- Rede bancária distando mais de 500,00m do imóvel;
- Posto de saúde distando menos de 500,00m do imóvel;
- Ausência de pavimentação na testada do imóvel;
- Praça de laser distando mais de 500,00m do imóvel;
- Igreja comunitária distando mais de 500,00m do imóvel;
- Imóvel situado no nível da rua, possuindo um desnível mediantemente acentuado;
- Passeio público sem revestimento no local;
- Recuo frontal parcialmente revestido com concreto, sendo que parte possui ajardinamento;
- Imóvel cercado com muros de alvenaria e tela metálica.

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

Sistema de Coleta de Lixo:

- Em frente periodicamente.

Rede coletora de esgoto pluvial:

- Não possui rede coletora canalizada.

Rede de coletor de esgoto sanitário:

- Não possui rede coletora pública canalizada.

Ocupação existente na região:

- Residencial.

Mercado de trabalho:

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta regular expectativa.

Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.

Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):

- Normal.

Estrutura:

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

Conduta:

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

Desempenho:

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

Quadro 07 - Características.

Tamanho	Médio
Formato	Regular
Dimensões (m)	12,00 x 25,00
Área (m ²)	300,00

Zoneamento e índices urbanísticos:

Enquadramento na zona pertinente segundo a Lei n.º 1640, de 30 de Março de 2004, que institui a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Vila Maria e dá outras providências, propiciando, assim, todos os elementos que influem no valor do imóvel.

Zonas: ZR1 (Zona Residencial 01)

TO (taxa de ocupação) = Percentagem da área do terreno ocupado pela máxima projeção horizontal da edificação permitida segundo a Lei de Diretrizes Urbanas do Município.

TO para uso residencial = 60,00%

TO para demais usos = 75,00%

CA (coeficiente de aproveitamento máximo) = É o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima edificável.

CA para uso residencial = 2,00

CA para demais usos = 2,00

Descrição da benfeitoria (características da época):

Uma edificação térrea, executada em alvenaria rebocada e pintada, contendo esquadrias em alumínio com persianas, e coberta com telhas cerâmicas.

A referida edificação é composto por 02 dormitórios, 01 suíte, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro social.

46

Observações:

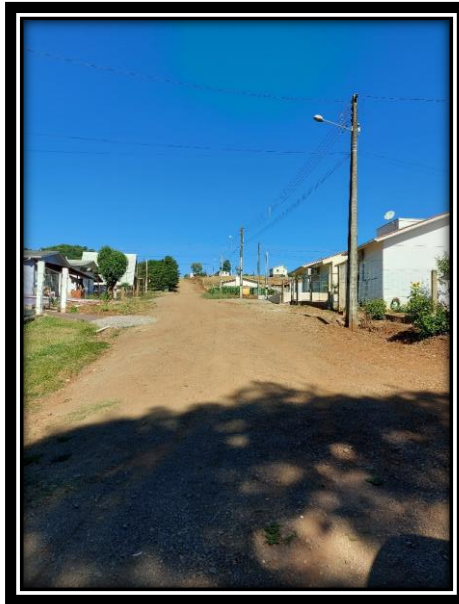
- Conforme descrito no início do presente Parecer Técnico, o imóvel em questão atualmente pertence a terceiro, ou seja, já foi vendido pela parte ré;
- De acordo com representante da parte ré, a benfeitoria foi modificada pelo atual proprietário, após a venda;
- A avaliação foi realizada com base nas informações prestadas por representante da parte ré, à cerca das dependências e características internas.

Quadro 08 - Características da benfeitoria.

Área	84,00m ²
Estado de conservação	Bom
Idade aparente	05 anos

Registro fotográfico:

Foto 43 - Rua Quatro.



47

Foto 44 - Imóvel avaliado.



9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Deve-se salientar que o presente Engenheiro Avaliador desenvolveu o presente trabalho seguindo os critérios estabelecidos na Norma Brasileira Regulamentadora, NBR 14.653 - "Avaliação de Bens", Parte 02 - "Imóveis urbanos", e Parte 03 - "Imóveis

rurais", utilizando para isto a Tabela 04 do item n.º 09 - "Especificação das avaliações", que elenca os "graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores", como é o caso em lide.

a) Graus de fundamentação e precisão - terrenos:

O grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar em conformidade com a tabela abaixo.

Tabela 01 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus I, II e III) e itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e, do grau III, 3 pontos;

- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo.

Tabela 02 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

No que diz respeito ao grau de precisão, o mesmo deve estar em conformidade com a tabela abaixo.

Tabela 03 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

b) Graus de fundamentação e precisão - benfeitorias:

O grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias deve estar em conformidade com a tabela abaixo.

Tabela 04 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	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	Arbitrada

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus I, II e III) e três itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e, do grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo.

Tabela 05 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

10. PESQUISA DE MERCADO

O presente Engenheiro Avaliador pesquisou imóveis (terrenos e áreas de terras) ofertados e/ou comercializadas nas regiões dos bens avaliados, bem como coletou opiniões de mercado de terceiros.

51

11. HOMOGENEIZAÇÃO

11.1. Fatores de homogeneização empregados para imóveis urbanos:

Referente aos fatores de homogeneização empregados na avaliação dos imóveis urbanos, cabe a este Engenheiro Avaliador apresentar as suas definições para melhor entendimento do critério utilizado na definição dos índices. Vejamos:

a) Fator de homogeneização F1 - Forma:

O formato de uma área e as suas posições dentro do perímetro urbano exercem grande influência no seu valor, fazendo com que lotes de igual área, com mesma localização, tenham valores bastante diferenciados.

É intuitivo, também, que entre duas áreas de mesma dimensão e igual localização, terá mais valor aquela que possuir uma dimensão de frente (testada) maior, isso porque uma maior frente vai permitir um melhor aproveitamento da área, pela maior facilidade de dispor de entradas para pessoas, veículos, serviço, dentre outros.

Contudo, essa vantagem decorrente de uma frente mais ampla tem, também, um limite, que é alcançado quando a área tem o seu máximo aproveitamento, considerada a zona e a utilização da edificação.

b) Fator de homogeneização F2 - Número de testadas:

O fator testada, comumente utilizado em avaliações de terrenos, pode ser uma vantagem ou uma desvantagem, de acordo com os parâmetros do mercado local.

Além de sua dimensão (tamanho), deve-se considerar que terrenos nem sempre apresentam uma única testada, podendo ter múltiplas testadas, ou seja, mais de uma face voltada para a via de acesso.

Sendo assim, lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, portanto, são mais valorizados.

c) Fator de homogeneização F3 - Localização:

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior posições dos imóveis amostrados a situação dos imóveis avaliados.

O mesmo considera a valoração do logradouro ou região do município onde estão inseridos os imóveis objetos da avaliação.

É sabido que imóveis localizados em áreas centrais e próximos a pontos de referência conhecidos e que movimentam grande fluxo de pessoas, apresentam maior valor unitário quando em comparação com imóveis distantes destas regiões.

d) Fator de homogeneização F4 - Zoneamento:

Considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação, ou seja, quanto maiores os índices urbanísticos estabelecidos pela Legislação Municipal (Plano Diretor) para uma região onde se encontra um determinado imóvel, maior será o aproveitamento quanto a área máxima edificável.

Para avaliá-lo é possível que se estabeleça uma relação entre o coeficiente de aproveitamento dos imóveis avaliados e dos imóveis pesquisados.

e) Fator de homogeneização F5: Infraestrutura:

A acessibilidade é uma evolução do conceito de localização física, em que mais importante que as distâncias envolvidas é a infraestrutura existente.

Se o local onde um determinado imóvel se situa possui uma boa infraestrutura em termos de vias, proximidades a empresas de utilidade pública (restaurantes, bancos, papelarias, farmácias, entre outros), e serviços públicos (correio, escolas, hospital, dentre outros), apresentará maior valor unitário em relação a outros locais com deficiência em infraestrutura.

f) Fator de homogeneização F6: Venda X Oferta:

Visa a adequação dos valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado um fator de 0,90 ou 0,95 (desconto de 10,00% e 5,00%, respectivamente, sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

g) Fator de homogeneização F7: Restrição de aproveitamento:

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no valor dos imóveis.

A existência aflorações de água no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

11.2. Fatores de homogeneização empregados para imóveis rurais:

Referente aos fatores de homogeneização empregados na avaliação dos imóveis rurais, cabe a este Engenheiro Avaliador apresentar as suas definições para melhor entendimento do critério utilizado na definição dos índices. Vejamos:

a) Fator de homogeneização F1 - Situação/localização:

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior posições dos imóveis amostrados a situação do imóvel avaliado.

O mesmo considera a valoração da região onde está inserido o imóvel objeto da avaliação.

É sabido que imóveis localizados em áreas próximas às zonas urbanas, importantes vias de tráfego, especialmente aquelas pavimentadas, e pontos de referência conhecidos, apresentam maior valor unitário quando em comparação com imóveis distantes destas regiões.

b) Fator de homogeneização F2 - Capacidade de uso:

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade a erosão, e informando as melhores alternativas de uso das terras.

Relaciona-se diretamente duas variáveis, uma é a capacidade da terra de produzir renda, e outra é o potencial de produção da renda.

O valor da terra está diretamente relacionado com o aproveitamento permitido e a liberdade de uso que ela propicia ao proprietário/explorador. Isso significa que quanto maior o grau de aproveitamento, quanto mais intensivo este e quanto maior a gama de uso que o solo permite maior o valor da terra.

c) Fator de homogeneização F3 - Acesso:

A acessibilidade é uma evolução do conceito de localização física, em que mais importante que as distâncias envolvidas é a infraestrutura existente.

Neste, o importante é comparar os acessos à propriedade, se mais de um, qual seria o melhor, se temporário ou perene, se ótimo, regular ou ruim, se natural ou artificial, e levar em consideração além do tipo de via, a distância a pontos de referência.

d) Fator de homogeneização F4 - Venda X Oferta:

Visa a adequação dos valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado um fator de 0,90 (desconto de 10,00% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

e) Fator de homogeneização F5 - Restrição de aproveitamento:

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no valor do imóvel.

A existência de Áreas de Preservação Permanente (APP's) rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

12. DEPRECIAÇÃO

A depreciação de um bem é a perda da plena aptidão de servir ao fim a que se destina. As causas podem ser ordem física e de ordem funcional. A depreciação de ordem física é a decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação e que pode ser devido ao uso normal, falta de manutenção ou pela qualidade dos materiais empregados. A depreciação de ordem funcional pode ser decorrente de 3 fatores: inadequação, superação e anulação.

A idade em % de vida apresentado busca de forma empírica estabelecer a relação entre a idade aparente e a vida útil provável. Entende-se por vida útil provável de um bem o período decorrido entre a data em que foi concluído e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de manutenção inviável economicamente. A idade aparente refere-se ao período decorrido entre a data em que foi concluído e a data da avaliação, ponderados os investimentos efetuados para melhorar o imóvel.

No presente caso, as depreciações, para determinar o custo de reprodução das benfeitorias, segundo seus estados de conservação atuais, foram calculadas segundo o "*Critério de Ross-Heidecke*", levando-se em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação.

Na tabela abaixo estão definidos os vários estados de conservação, sendo: novo; entre novo e regular; regular; entre regular e reparos simples; reparos simples; entre reparos simples e importantes; Reparos importantes; e, entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos códigos "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H".

Quadro 09 - Estado de conservação das benfeitorias.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre novo e regular
C	Regular
D	Entre regular e reparos simples
E	Reparos simples
F	Entre reparos simples e importantes
G	Reparos importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

Na tabela abaixo encontra-se o percentual de vida útil das benfeitorias, numa escala que parte de 2,00%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela 06 - Fator de depreciação (percentual de vida útil x estado de conservação).

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1

As depreciações estão definidas caso a caso na planilha de cálculos técnicos anexa (Anexo I).

13. VANTAGEM DA COISA FEITA

A vantagem da coisa feita, no caso das benfeitorias, é o acréscimo de valor considerado pela vantagem de estar construído e pronto para utilização, em relação a outro semelhante, mas ainda por construir.

A vantagem da coisa feita está definida caso a caso na planilha de cálculos técnicos anexa (Anexo I).

14. VALOR DOS IMÓVEIS

$$\text{Valor} = [(qu1 \times A1) + (qu2 \times V2 \times A2) + (qu3 \times A3 \times FD \times VCF)] \times FC$$

Onde:

qu1: Valor unitário básico de terreno urbano (R\$/m²), em função do descrito nos itens 4, 5, 6, 7, 8 e 9;

A1: Área de terreno urbano (m²);

qu2: Quantidade de sacas de soja por hectare de área de terras (sacas/ha), em função do descrito nos itens 4, 5, 6, 7, 8 e 9;

V2: Valor da saca de soja (R\$/saca);

A2: Área de terras (ha);

qu3: Valor unitário de benfeitoria (R\$/m²);

A3: Área de benfeitoria (m²);

FD: Fator de depreciação;

VCF: Vantagem da coisa feita;

FC: Fator de comercialização.

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS = R\$ 5.543.105,26

(Cinco milhões, quinhentos e quarenta e três mil, cento e cinco reais e vinte e seis centavos)

Com relação aos valores individualizados dos imóveis, ver planilhas de cálculos técnicos anexa (Anexo I).

58

Data do cálculo: 03/12/2021.

15. CONCLUSÃO

Como visto foram utilizados diversos métodos, todos preconizados pela ABNT para o caso em lide. Após coleta, análise e processamento dos dados característicos do avaliando, foi estabelecido, através de procedimentos matemáticos e estatísticos, a respectiva correlação dos mesmos com os dados pertinentes ao mercado, no qual os objetos da avaliação estão inseridos.

Para os imóveis avaliados foi atribuído o valor de mercado, calculado através de dados de mercado coletados na cidade de Vila Maria/RS e região.

Significa dizer que o valor atribuído aos imóveis está explicado pelo próprio mercado local.

Para as benfeitorias foi utilizado o método do custo de reprodução, atendendo aos requisitos e procedimentos usualmente praticados nos laudos de avaliação.

16. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- NBR 14653 - 1: 2001 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14653 - 2: 2011 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- NBR 14653 - 3: 2004 - Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais;
- NBR 12.721 - Avaliações de Custos Unitários;
- Livro de Avaliações para Garantias - Editora Pini;

- Cursos de Avaliações e Perícias Judiciais;
- Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias - Avalien;
- Livro de Avaliações de Bens por Estatística Inferencial e Regressões Múltiplas - Teoria e Aplicações;
- Revista Brasileira de Avaliações e Periciais Publicação Oficial da Associação Brasileira de Entidades de Avaliações e Perícias.

17. REFERÊNCIAS PESSOAIS

- Perito em todas as Varas Cíveis, Varas Especializadas e Criminais da Comarca de Passo Fundo/RS, desde o ano de 1987;
- Perito em todas as Varas Cíveis da Comarca de Lagoa Vermelha/RS;
- Perito em todas as Varas Cíveis da Comarca de Carazinho/RS;
- Perito na Comarca de Casca/RS;
- Perito na Comarca de Nova Prata/RS;
- Perito na Comarca de Marau/RS;
- Perito na Comarca de Tapejara/RS;
- Perito em todas as Varas Cíveis da Comarca de Getúlio Vargas/RS;
- Perito na Comarca de Espumoso/RS;
- Perito na Comarca de Tapera/RS;
- Perito na Comarca de Sarandi/RS;
- Perito na Comarca de Arvorezinha/RS;
- Perito em todas as Varas Cíveis da Comarca de Soledade/RS;
- Perito na Comarca de Sananduva/RS;
- Perito em todas as Varas Cíveis de Palmeira das Missões/RS;
- Perito em todas as Varas Cíveis da Comarca de Ijuí/RS;
- Perito na Comarca de Santo Augusto/RS;
- Perito na Comarca de Salto do Jacuí/RS;
- Perito na Comarca de Frederico Westphalen/RS;
- Perito na Comarca de Guaporé/RS;
- Perito na Comarca de Nonoai/RS;
- Perito na Comarca de Erechim/RS;
- Perito na Comarca de Santo Ângelo/RS;
- Perito na Comarca de Três de Maio/RS;
- Perito na Comarca de Três Passos/RS;
- Perito na Comarca de Não-Me-Toque/RS;
- Perito na Comarca de Cruz Alta/RS;
- Perito na Comarca de Teutônia/RS;

- Perito na Comarca de Santa Rosa/RS;
- Perito em todas as Varas Cíveis da Comarca de Farroupilha/RS;
- Perito em todas as Varas da Justiça Federal de Passo Fundo/RS, desde o ano de 1989;
- Perito no J.E.F. da Justiça Federal de Passo Fundo/RS;
- Perito na Justiça Federal de Carazinho/RS;
- Perito na 1ª Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Passo Fundo/RS
- Perito na 2ª Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Passo Fundo/RS;
- Perito na 3ª Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Passo Fundo/RS;
- Perito na 4ª Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Passo Fundo/RS;
- Perito na Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Soledade/RS;
- Perito na Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Marau/RS;
- Perito na 25ª Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Porto Alegre/RS;
- Perito na 3ª Vara do Trabalho da Justiça do Trabalho de Erechim/RS;
- Perito no Banco Sicredi-Superintendência Regional de Passo Fundo/RS;
- Corretor de Imóveis - inscrito no CRECI sob nº 14.578;
- Membro da Comissão de Engenharia do CREA - RS;
- Membro do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações do Rio Grande do Sul - IBAPE - RS;
- Engenheiro Civil com Pós-Graduação "Lato Sensu" em Engenharia de Segurança do Trabalho - promovido pela Universidade de Passo Fundo/RS, no período de 1997/1998 e 1999;
- Professor do Curso Técnico de Segurança do Trabalho, na Universidade de Passo Fundo/RS nos Municípios de Passo Fundo, Casca e Carazinho;
- Curso de Engenharia e Perícias Judiciais, promovido pela A.E.A.P.F., realizado em Março de 1988;
- Curso de Extensão Universitária na Universidade Federal do Rio Grande do Sul - Avaliações de Bens por Estatística Inferencial e Regressões Múltiplas - promovido pela UFRGS - FCE - CEPA - ABRAP - CBAP, em Dezembro de 1995;
- Curso sobre Sistema Financeiro Imobiliário e Código do Consumidor, promovido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 3ª Região/RS, realizado em Março de 1998;
- Especialista em Proteção e Prevenção Contra Incêndios e Explosões, pela Universidade de Passo Fundo/RS, desde 1999;
- Curso de Perícias Judiciais de Engenharia, organizado pelo IBAPE-RS, CREA-RS, C.B.A.P. e A.E.A.P.F., realizado em Agosto de 1999;
- Participação na qualidade de Membro Efetivo no 10º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, promovido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, realizado em Outubro de 1999;
- Curso sobre Transações Imobiliárias, promovido pela Escola Continuada em Passo Fundo, em Agosto de 2000;

- Participação no Congresso Internacional de Segurança Contra Incêndios do Mercosul, promovido pela PUC-RS e revista Proteção, realizado em Outubro de 2000;
- Curso de Avaliação de Bens realizado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA/RS, em parceria com o Instituto de Perícias e Avaliações do Rio Grande do Sul - IBAPE/RS e a Associação de Engenheiros e Arquitetos de Passo Fundo - AEAPF/PF, em Novembro de 2000;
- Curso de Elaboração de Projeto de Prevenção e Combate à Incêndios, realizado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA/RS, em parceria com a Inspetoria Regional de Erechim e a Associação de Engenheiros e Arquitetos de Erechim, em Maio de 2001;
- Curso de Avaliação de Imóveis Rurais, realizado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA/RS, em parceria com o Instituto Gaúcho de Engenharia Legal - IGEL/RS e a Associação de Engenheiros Agrônomos de Passo Fundo, em Julho de 2001;
- Workshop de Segurança no Trabalho, Construção Civil & Indústria Moveleira, realizado pelo Sinduscon, em Março de 2003;
- Consultor do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial, executado pela Fundação de Ensino de Engenharia de Santa Catarina e Laboratório de Ensino a Distância da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, em Agosto de 2003;
- Auditor do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial, executado pela Fundação de Ensino de Engenharia de Santa Catarina e Laboratório de Ensino a Distância da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, em Agosto de 2003;
- Curso de Princípios Básicos e Casos de Aplicação em Empresas de Construção, realizado pelo Sinduscon de Passo Fundo/RS, em Setembro de 2003;
- Curso de Legislação de Proteção Contra Incêndio no Estado do Rio Grande do Sul, realizado pelo Sinduscon de Passo Fundo/RS e CREA/RS, em Junho de 2004;
- Curso de Perícias de Insalubridade e Periculosidade, realizado pela NN Eventos de Porto Alegre/RS, em Julho de 2008;
- Professor do Serviço Nacional de Aprendizagem em Comércio, da Unidade de Passo Fundo/RS, do Curso de Avaliações de Imóveis, de acordo com a Norma Regulamentadora - NBR 14.653 da A.B.N.T., em Março de 2009;
- Palestrante indicado pela Justiça Federal de Passo Fundo no I Workshop sobre Atividade Especial da Região Norte do Estado do Rio Grande do Sul realizado em Setembro de 2010;
- Curso de Higiene Ocupacional realizado pela NN Eventos de Porto Alegre/RS, ministrado pelo Eng.º de Segurança do Trabalho Tuffi Messias Saliba, em Abril de 2012;

- Curso Valuation - Avaliação de Empresas, Gestão Baseada em Valor (VBM) e Estratégia Empresarial, realizado pela CG Group Consultoria e Treinamento de São Paulo/SP, ministrado por Naomi Sakuma, em Abril de 2014;
- Curso Oficina NR 12 - Segurança do Trabalho em Máquinas e Equipamentos, realizado pela FIERGS SENAI, ministrado por Jorge Barbieux, em Abril de 2015;
- Curso de Gestão Financeira, realizado pelo SEBRAE/RS, ministrado por Jhonny Casagrande, em Maio de 2019;
- Curso de Gestão Financeira, realizado pelo SENAC/RS, ministrado por Laerte, de 24/04/2019 a 17/07/2019.

O titular do direito autoral desse trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais e cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades cíveis e/ou criminais previstas na legislação própria.

Passo Fundo/RS, 03 de Dezembro de 2021.

Luiz Henrique Zimmermann
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 2075

ANEXO I

(PLANILHA DE CÁLCULOS TÉCNICOS)

Engº Luiz Henrique Zimermann
Engº Civil e de Seg. do Trabalho
CREA 2075

PLANILHA DE CÁLCULOS TÉCNICOS

INTERESSADO: 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE MARAL/RS	
REFERÊNCIA: PROCESSO N.º 5000589-11.2020.8.21.0109	
PARTE AUTORA: MASSA FALIDA DE COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES FERTIMAR LTDA	
PARTE RÉ: COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES FERTIMAR LTDA & OUTRO	

IMÓVEL RURAL - LINHA ANITA GARIBALDI		ÁREA	UNIDADE	SACAS DE SOJA/ HECTARE	VALOR DA SACA DE SOJA (R\$)	VALOR SUBTOTAL (R\$)
1	ÁREA DE TERRAS (MATRÍCULA 1.420)	15.209,15	HA	850	R\$ 166,00	R\$ 2.146.011,07
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO						R\$ 1,00
TOTAL						R\$ 2.146.011,07
COORDENADAS GEOGRÁFICAS (-28.505540º, -52.735030º)						

IMÓVEL RURAL - LINHA ANITA GARIBALDI		ÁREA	UNIDADE	SACAS DE SOJA/ HECTARE	VALOR DA SACA DE SOJA (R\$)	VALOR SUBTOTAL (R\$)
2	ÁREA DE TERRAS (MATRÍCULA 26.072)	19.360,00	HA	800	R\$ 166,00	R\$ 2.571.008,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO						R\$ 1,00
TOTAL						R\$ 2.571.008,00
COORDENADAS GEOGRÁFICAS (-28.501824º, -52.241800º)						

Endereço: Rua Bento Gonçalves 1029 Bairro Vergueiro
Fone: 3312-1388/3046-0388 e-mail: zimermann@zimermannengenharia.com.br
Passo Fundo/RS

Engº Luiz Henrique Zimermann
Engº Civil e de Seg. do Trabalho
CREA 2075

LOJA 109 DO EDIFÍCIO VILA CENTRO COMERCIAL		ÁREA GLOBAL	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR SUBTOTAL (R\$)
3	LOJA (MATRÍCULA 21.627)	34,8118	M²	R\$ 2.050,00	R\$ 71.364,19
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO				R\$	1,00
TOTAL GERAL					R\$ 71.364,19

TERRENO URBANO N.º 16 DA QUADRA "B" (ESQUINA)		ÁREA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR SUBTOTAL (R\$)
4	TERRENO URBANO (MATRÍCULA 28.855)	377,6200	M²	R\$ 400,00	R\$ 151.048,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO				R\$	1,00
TOTAL					R\$ 151.048,00

TERRENO URBANO N.º 09 DA QUADRA "C" (ESQUINA)		ÁREA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR SUBTOTAL (R\$)
5	TERRENO URBANO (MATRÍCULA 28.864)	377,6200	M²	R\$ 350,00	R\$ 132.167,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO				R\$	1,00
TOTAL					R\$ 132.167,00

TERRENO URBANO N.º 02 DA QUADRA "E"		ÁREA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR SUBTOTAL (R\$)
6	TERRENO URBANO (MATRÍCULA 29.172)	320,0500	M²	R\$ 300,00	R\$ 96.027,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO				R\$	1,00
TOTAL					R\$ 96.027,00

Endereço: Rua Bento Gonçalves 1029 Bairro Vergueiro
Fone: 3312-1388/3046-0388 e-mail: zimermann@zimermannengenharia.com.br
Passo Fundo/RS

Engº Luiz Henrique Zimmermann
Engº Civil e de Seg. do Trabalho
CREA 2075

TERRENO URBANO N.º 08 DA QUADRA "C"		ÁREA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)		VALOR SUBTOTAL (R\$)
7	TERRENO URBANO (MATRÍCULA 29.157)	300,00	M²	R\$	280,00	R\$ 84.000,00
BENFEITORIA		ÁREA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	FD VCF	VALOR SUBTOTAL (R\$)
RESIDÊNCIA		84,0000	M²	R\$ 1.300,00	0,95 1,00	R\$ 103.740,00
SUBTOTAL						R\$ 187.740,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO						R\$ 1,00
TOTAL GERAL						R\$ 187.740,00

TERRENO URBANO N.º 09 DA QUADRA "C"		ÁREA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)		VALOR SUBTOTAL (R\$)
8	TERRENO URBANO (MATRÍCULA 29.158)	300,00	M²	R\$	280,00	R\$ 84.000,00
BENFEITORIA		ÁREA	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	FD VCF	VALOR SUBTOTAL (R\$)
RESIDÊNCIA		84,0000	M²	R\$ 1.300,00	0,95 1,00	R\$ 103.740,00
SUBTOTAL						R\$ 187.740,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO						R\$ 1,00
TOTAL GERAL						R\$ 187.740,00

VALOR TOTAL DOS BENS		R\$	5.543.105,26
----------------------	--	-----	--------------

(CINCO MILHÕES, QUINHENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL, CENTO E CINCO REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)

Endereço: Rua Bento Gonçalves 1029 Bairro Vergueiro
Fone: 3312-1388/3046-0388 e-mail: zimmermann@zimmermannengenharia.com.br
Passo Fundo/RS