

Bertoncello
Leilões | Judiciais
Extrajudiciais
Rurais

fls. 1685
1588
1
F

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº: 094/1.11.0000214-5

Exequente: Callao Partners Ltda

Executado: Cotrimaio - Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai
Ltda

VILMAR BERTONCELLO - Leiloeiro Oficial e Rural - Mat. 135/96
IJUI/RS - Rua Bento Gonçalves, 558 / Fones: (55) 3332-9701/9963-5650
PALMEIRA DAS MISSÕES/RS - Rua Hugo de Mattos, 41 / Fones: (55) 3742-5834
PASSO FUNDO/RS - Rua Prestes Guimarães, 56A / Fones: (54) 3313-7426/8128-5661
www.agenciadeleiloes.lel.br / www.bertoncello.lel.br / e-mail: atendimento@bertoncello.lel.br

AVALIAÇÃO

1- INTERESSADO:

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE CRISSIUMAL - RS.

2- PROPRIETÁRIA:

COTRIMAIO - COOPERATIVA AGROPECUÁRIA ALTO URUGUAI LTDA

3- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo fornecer subsídios para instruir o Processo Judicial - **PRECATÓRIA DE AVALIAÇÃO N° 094/1.11.0000214-5, movido por CALLAO PARTNERS LTDA** contra **COTRIMAIO - COOPERATIVA AGRIPECUÁRIA ALTO URUGUAI LTDA**, visando determinar o justo e atual valor do imóvel penhorado nos presentes autos, considerando que se trata de uma avaliação judicial com suas peculiaridades próprias.

4- NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão está condicionado a quantidade, a confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados. Considerando os dados analisados - CRI, Prefeitura, Exatoria Estadual, bem como as informações colhidas junto a "experts" no mercado.

O grau de precisão de uma avaliação é a função direta da finalidade para a qual é efetuada, neste caso judicial. Considerando os níveis de rigor estabelecidos pelas NBR's 14.653 - 1 e 4, definindo o nível de rigor dos trabalhos de avaliação que são: *expedito, normal e rigoroso*; sendo que o presente trabalho foi elaborado em nível de *avaliação expedita*.

5- PRESSUPOSTOS:

O Trabalho/Avaliação visa atender determinação judicial "*Precatória de Avaliação*", através da avaliação física do imóvel penhorado, bem como do seu valor atual.

6- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PREÇO:

Avaliação é a arte de estimar valores de bens específicos, onde o conhecimento técnico, o bom senso e a experiência são condições essenciais.

O valor oscila conforme a lei da oferta e procura, da necessidade da compra e da venda e, ainda, das condições sócio-econômicas do momento da negociação.

O valor de um bem imóvel, neste caso empreendimento rural, é constituído por vários elementos: localização, acessibilidade, renda do bem (perspectiva de valorização), área, finalidade, forma, infra-estrutura, qualidade das benfeitorias, meios de transporte, etc.

7- MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Para a determinação da avaliação do empreendimento foi empregado o **Método Comparativo Direto** que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis pesquisados no mercado do ramo. Pelas NBRs 14653-1 e 4 (3.31), o valor é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis similares de características intrínsecas e extrínsecas. As características dos dados coletados exercem influência na definição da avaliação final, neste caso foram ponderados por homogeneização dos preços e cotações pesquisadas, respeitando sempre os níveis de rigor exigidos pelas normas – como acima citado, pelo método *expedito*.

Depreciação física é a perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas da benfeitoria, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

8- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SUAS BENFEITORIAS E VISTORIA:

a) **Uma fração de terras de culturas**, com área de 20.000,00m², pertencente ao lote rural número oitenta e um (nº. 81), da seção Buricá, parte ideal dentro de área maior, situado neste município, confrontando ao Norte, com terras do mesmo lote nº. 81 e por linha seca com parte do lote nº. 82; ao Sul, por linha seca com parte do lote nº. 80, com terras do mesmo lote nº. 81 e com a Zona urbana desta cidade e com parte do lote nº. 82; a Leste, com a zona urbana da Vila de Crissiumal e com parte do lote nº. 82; e, ao Oeste, por linha seca com parte do lote nº. 80 e terras do mesmo lote nº. 81. Matriculada no Registro de Imóveis da Comarca de Crissiumal sob o nº. 1.306.

Através da vistoria *in loco*, restou constatado que a área de terras está cercada por moirões de concreto, parte em tela e parte em arame farpado.

- Avalio a área de terras de 20.000,00m² em R\$ 200.000,00

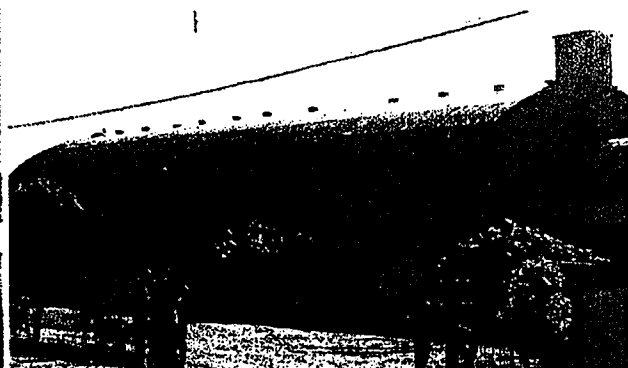
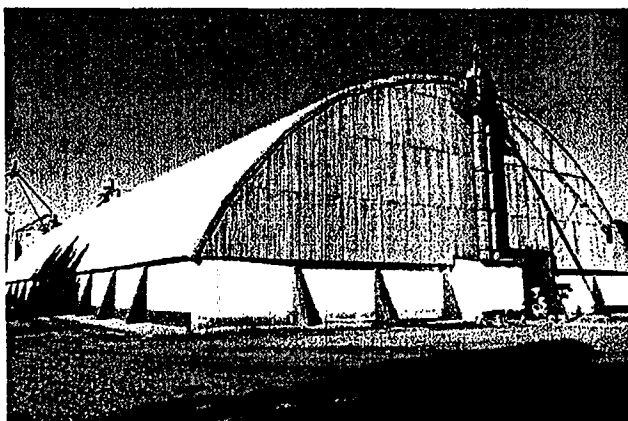
1291
4
F

Sobre a área de terra existem as seguintes benfeitorias:

b) AV.-18/1.306: - Um armazém graneleiro convencional, coberto com telhas de zinco, medindo 62,00 X 30,50m, paredes executadas em alvenaria com aproximadamente 4 metros de altura e o restante fechamento em zinco tipo "arco" e com piso chato; conta ainda com uma porta de metal em uma "cabeceira" (fundos) para entrada e saída de veículos - carga e descarga, a outra cabeceira está ligada às moegas. Benfeitoria edificada no ano de 1.975.

Em vistoria in loco, constatou-se que o armazém se encontra em regular estado de conservação, possuindo 37 anos de idade e necessitando de reparos leves.

- Avalio o armazém graneleiro em R\$ 1.000.000,00.



Vista do armazém graneleiro;

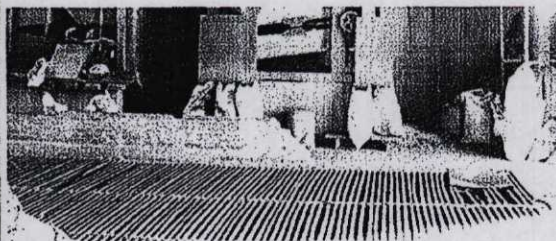
c) Um prédio de alvenaria, medindo 21,30m X 16,50m, estruturado em alvenaria, cobertura e estrutura de metal; portas metálicas, onde abriga duas moegas em concreto armado com capacidade de 120.000 sacas, mais um anexo aberto com estrutura de metal e parte em madeira e cobertura de telhas metálicas que abriga a fornalha e o depósito de lenha, edificados no anos de 1975. Se encontrando em regular estado de conservação, necessitando de reparos leves.

Em vistoria in loco, restou constatado que o "puchado" de 8,00 X 16,50m foi demolido em função da construção dos dois silos metálicos.

- Avalio o prédio, moegas e anexo em R\$ 350.000,00

[Handwritten signature]
271
28

1392
5

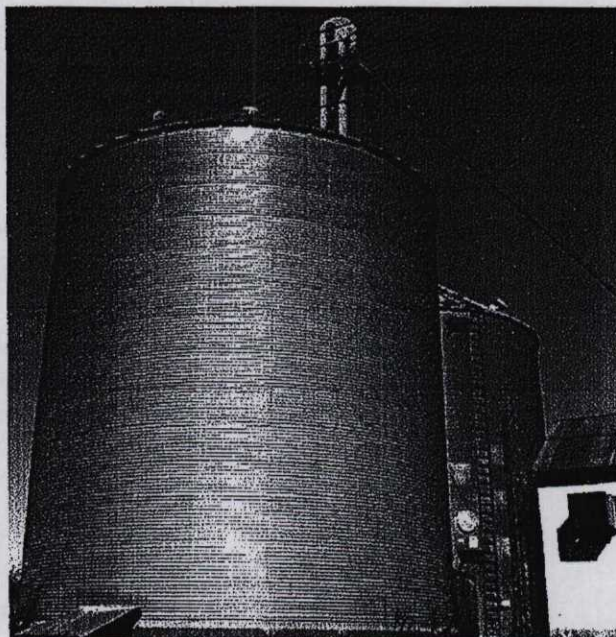


Vista do prédio, anexo ao galpão graneleiro e o detalhe das moegas.

d) Av. - 24/1.306: Dois silos de chapas metálicas para armazenagem, com diâmetro 10,90m; altura do cilindro 16,45m; capacidade de 15.000 sacas cada um, os quais se encontram em bom estado de conservação e uso.

Em vistoria in loco, constatou-se que os silos metálicos se encontram em bom estado de conservação e funcionamento, montados sob bases de concreto, equipados com fitas transportadoras e elevadores de cereais e o conjunto de aeração. Referidos equipamentos não fazem parte da presente avaliação, pois não constam do auto de penhora, bem como os assistentes técnicos concordaram que não fossem avaliados.

- Avalio os dois silos metálicos em R\$ 300.000,00



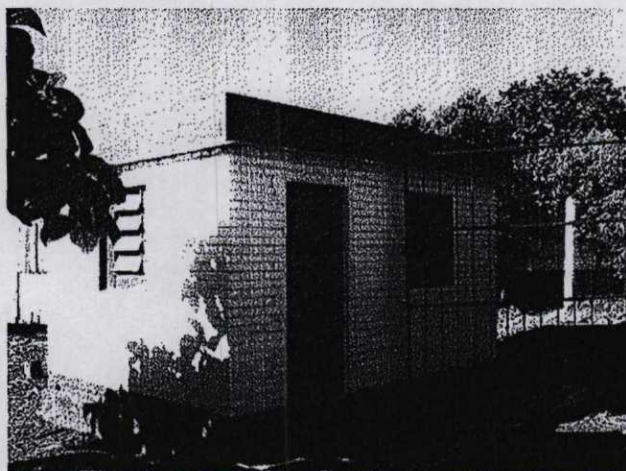
Vista dos dois silos metálicos;

Handwritten signature and initials.

Existem as seguintes benfeitorias edificadas sobre o terreno e não averbadas na matrícula do imóvel, como abaixo segue:

e) **Uma guarita**, na entrada do complexo, de alvenaria, coberta com laje de concreto e aberturas metálicas, com aproximadamente 12,00m².

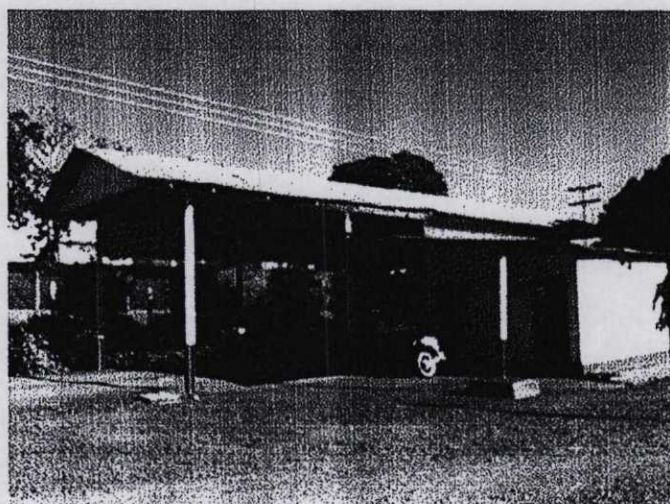
- Avalio a guarita em R\$ 4.000,00



Vista da Guarita

f) **Um prédio de alvenaria** de aproximadamente 25m², coberto de telhas de zinco, piso cerâmico, abertura de metal e envidraçadas, possuindo, ainda, forro de madeira; mais uma ampliação de aproximadamente 100m², coberta com telhas de zinco, sem forro, sustentada por pilares de concreto, sem paredes nas laterais, equipado com balança eletrônica, marca Ferrando, capacidade para 60 toneladas.

- Avalio o prédio, a cobertura e a estrutura da balança em R\$ 100.000,00



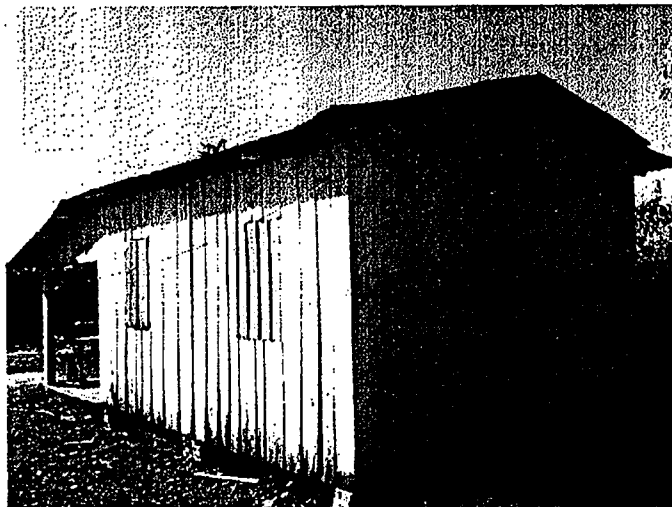
Vista da balança e do escritório

[Handwritten signature]

[Handwritten number 213]

g) Um vestiário, de madeira, com aproximadamente 40,00m², em mau estado geral de conservação, utilizado, atualmente, como depósito;

- Avalio o vestiário/depósito em R\$ 1.000,00



Vista do vestiário/depósito.

h) Um depósito de calcário, estruturado em treliças de ferro, sustentadas em 18 pilares de concreto e coberto com telhas de zinco.

Em vistoria in loco foi constatado que o depósito está totalmente avariado em função de um vendaval que danificou a estrutura e arrancou parte da cobertura;

- Avalio o depósito de calcário em R\$ 25.000,00



Vista do depósito de calcário

9 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

A determinação do valor final da avaliação teve como base:

- a) As pesquisas de valores junto a Exatoria Estadual, Prefeitura e em diversas Imobiliárias;
- b) As ofertas de imóveis com características similares;
- c) Os negócios imobiliários realizados;
- d) A localização, características, acessibilidade, infraestrutura, qualidade e idade das benfeitorias;
- f) Pesquisas realizadas junto ao mercado do ramo;
- e) Demais informações úteis para o desempenho deste trabalho, além da experiência e cadastro próprio;

10- OBJETO DO PROCESSO

Conforme determinação judicial, ou seja, de avaliar o complexo de recebimento e armazenamento de cereais, de acordo com a vistoria *in loco*, estudos e pesquisas realizadas no mercado imobiliário e na experiência de mais de 25 anos no ramo de perícias, avaliações mobiliária, imobiliárias e leiloaria, avalio o imóvel penhorado nos presentes autos em R\$ 1.980.000,00.

11- DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL:

Após vistoria *in loco*, pesquisa e análise dos dados acima descritos:

- a) Avalio a área de terras de 20.000,00m² em R\$ 200.000,00;
- b) Avalio o armazém graneleiro em R\$ 1.000.000,00;
- c) Avalio o prédio, as moegas e anexo em R\$ 350.000,00;
- d) Avalio os dois silos metálicos em R\$ 300.000,00;
- e) Avalio a guarita em R\$ 4.000,00;
- f) Avalio o prédio, a cobertura e a estrutura da balança em R\$ 100.000,00;
- g) Avalio o vestiário/depósito em R\$ 1.000,00;
- h) Avalio o depósito de calcário em R\$ 25.000,00;

Total da Avaliação: R\$ 1.980.000,00

(um milhão novecentos e oitenta mil reais).

As máquinas e equipamentos para o devido funcionamento do complexo de recebimento e armazenamento de grãos, como: balança, elevadores, máquinas de pré-limpeza e limpeza, secador de grãos, quadro de comando, conjunto de aeração, entre outros, não foram contemplados no presente Laudo, diante dos mesmos não



Bertoncello
Leilões | Judiciais
Extrajudiciais
Rurais

fls. 1663
1796
91 f

estarem penhorados, e atendendo solicitação dos assistentes técnicos presente no momento da vistoria.

Uma vez adotados os procedimentos hábeis para a determinação do valor do imóvel e benfeitorias penhorados nos autos do presente processo, entende-se concluído o Laudo de Avaliação que é composto por 09 páginas impressas, sendo 08 rubricadas e a última datada e assinada.

Crissiuma, 10 de maio de 2012.



Vilmar Bertoncello
Avaliador Judicial
CRECI/RS 14352

216
2012



ANEXO I

RESPOSTAS AOS QUESITOS DA AUTORA - fl. 29:

I - Trata-se de um complexo de recebimento e armazenamento de cereais localizado no perímetro suburbano da cidade de Crissiumal. As benfeitorias foram vistoriadas e descritas no laudo de Avaliação (Armazém Graneleiro, Armazém com duas Moegas, Dois Silos Metálicos (somente os tubos), Guarita, Prédio e Abrigo da Balança, Vestiário, Depósito de Calcário e infraestrutura interna do imóvel).

II - O valor do hectare de terra na região esta diretamente relacionado a qualidade da mesma: localização, infraestrutura, área, forma, relevo e a cotação da soja. Neste caso, por ser uma área localizada no perímetro suburbano, com suas características (plana, servida de boa infraestrutura urbana - energia e força elétrica, água encanada e tratada, rede de telefonia, acesso pavimentado (paralelepípedos), foi determinado, através de pesquisas no mercado imobiliário local e na experiência própria em R\$ 100.000,00/hectare.

III - "a", "b" e "c": Para a determinação da avaliação do empreendimento foi empregado o Método Comparativo Direto que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis pesquisados no mercado do ramo. Pelas NBRs 14653-1 e 4 (3.31), o valor é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis similares de características intrínsecas e extrínsecas. As características dos dados coletados exercem influência na definição da avaliação final, neste caso foram ponderados por homogeneização dos preços e cotações pesquisadas, respeitando sempre os níveis de rigor exigidos pelas normas - pelo método *expedito*.

IV - Total da Avaliação: R\$ 1.980.000,00 (um milhão novecentos e oitenta mil reais).

V - "a" e "b": Para responder o presente quesito, quanto aos gravames e seus valores, há a necessidade de ser requisitado via judicial, pelo interessado, através de petição/ofício a cada processo/credor correspondente.

Crissiumal, 10 de maio de 2012.

Vilmar Bertoncello
Avaliador Judicial
CRECI/RS 14352