

AVALIAÇÃO

I - Preliminares

-- Objetivo:

O objetivo desta avaliação é o de determinar o valor monetário de uma fração de terras de cultura, com as benfeitorias existentes averbadas, no município de Alegria - RS.

-- Imóvel:

Imóvel descrito na Matrícula do Registro de Imóveis número 2.378 do Ofício de Imóveis da Comarca de Três de Maio - Livro 02 - Registro Geral.

Uma fração de terras, pertencente ao lote rural n.º 170, da quarta (4.^a) secção Inhacorá, com a área de 46.302,16 m² (quarenta e seis mil, trezentos e dois metros quadrados), com uma prédio de alvenaria, com uma área total de 3.121,60 m², construído no ano de 1976, composto dos seguintes elementos: a) prédio das moegas: com área de 320 m², compreendendo uma estrutura de vigas e pilares de concreto armado, coberto com arcos de ferro com chapas de zinco n.º28, sobre a qual estão as quatro moegas para descarga de produtos a granel, com capacidade total de 12.000 sacos, tendo na parte inferior duas correias transportadoras com capacidade de 60 T/h, as quais conduzirão os produtos até os elevadores da casa de máquinas, b) prédio de máquinas: com uma área construída de 325,60 m², compreendendo um prédio com fundações e estrutura de concreto armado, com paredes de tijolos aparentes, piso com concreto simples e a abertura com arcos de ferro, atirantados, terços de ferro e chapas de zinco n.º28. Destina-se ao abrigo de duas máquinas de pré-limpeza (capacidade total de 30 T/h.). As aberturas do prédio quanto as janelas são basculantes, e as portas tipo cortinas. c) Armazém graneleiro: com a área construída de 2.156 m²,

PROZ 20-07/2012 042873 UNIF-FURUM DE TRÊS DE MAIO-2 1988

com o fundo inclinado em "V" e a parte inferior com túnel para correia com a capacidade de 60 T/h para expedição. As fundações, pilares, vigas, paredes e túnel são de concreto armado e o piso de concreto simples e a cobertura em arcos de ferro sem tirantes com terços metálicos e chapas de zinco n.º28. d) Escritório: o prédio propriamente dito compreende o escritório, balança com abrigo e depósito, com a área total de 320,00 m², sendo: d-1) um prédio = de alvenaria, medindo 120,00 m², para escritório, com estrutura de vigas em concreto armado, com piso em concreto simples sob piso de paviflex e nos banheiros cerâmicas com forro de madeira tipo forrinho, aberturas externas de ferro e internas de madeira e coberturas com madeiramento em pinho, com telhas de zinco. d-2) Abrigo para Balança e balança, com área de 80,00 m², estrutura em concreto armado, aberto, fundações e piso em concreto simples, cobertura em madeiramento de pinho e telhas de zinco, com balança com a capacidade de 60 toneladas. d-3) Depósito em prédio de alvenaria com tijolos, medindo 120 m² estrutura e piso em concreto simples, aberturas em ferro, revestimento externo tipo reboco e cobertura em madeiramento de pinho com telhas de zinco, construída no ano de 1976; Um armazém de alvenaria, com uma área construída de 810,00 m², com finalidade para armazenar insumos agrícolas, sendo um armazém de piso plano. As fundações são de concreto armado, servindo de apoio para a estrutura, a estrutura constará de vigas, pilares e vergas, todas de concreto. As paredes de alvenaria são de tijolos maciços. A cobertura é de arcos metálicos treliçados, sem tirantes com terças de madeira e chapas de alumínio n.º0,06. O piso é plano e de concreto simples e o armazém terá dois acessos pelos oitões, constando de metálicos com quadros de tubulações, vedados por chapas, construída no ano de 1976, situado no distrito de Alegria, neste município, confrontando: ao NORTE, com terras dos vendedores, casal de Aldacir José Bonotto Santi, medindo 100 metros corridos; ao SUL, por um caminho vicinal, com terras anteriormente de Albino Krebs, atualmente pertencente a Herbert Krebs, medindo 138,80 metros corridos; a LESTE, com a estrada geral Alegria e Inhacorá, com terras de Herbert Krebs, medindo 366,30 metros corridos, anteriormente terras de Albino Krebs; e, a OESTE, com terras dos vendedores, casal de Aldacir José Bonotto Santi, medindo 343,50 metros corridos.

-- Histórico:

A necessidade de proceder a avaliação do imóvel se deu em virtude da Carta Precatória n.º 074/1.11.0000829-0 (processo n.º 583.00.2008.227112-0 (Controle: 2174/2008), em trâmite perante a 33.ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo).

II- Vistoria**-- Do local****• Localização:**

A fração de terras pertencente ao lote rural n.º 170, da quarta (4.ª) secção Inhacorá está situada dentro do perímetro urbano do município de Alegria, localizado no final da rua 15 de Novembro, saída para Inhacorá. O acesso principal se dá pela estrada geral Alegria a Inhacorá.

• Características do local:

A fração de terras se localiza junto ao perímetro urbano, portanto sua localização pode ser considerada como sendo regular/boa. Os usos predominante da região são residencial unifamiliar, comercial, industrial e misto. A densidade de ocupação habitacional na região onde se localiza a fração de terras pode ser considerada normal para o município. Os padrões usuais de acabamento das construções na região são predominantemente normal e baixa. As soluções de infraestrutura e serviços disponíveis junto à unidade são: abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação poliédrica com pedras irregulares de basalto, drenagem de águas pluviais, guias e sarjetas nas ruas, abastecimento de gás e coleta de lixo. Os serviços e equipamentos comunitários no entorno são: escola, creche, saúde pública, comércio, segurança pública e lazer. O município de Alegria localiza-se à latitude 27°49'58" sul e à longitude 54°03'41" oeste, estando à altitude de 383 metros. Possui uma área de 172,688 km² e sua população total é de 4.301 habitantes (Censo 2010). ~~z~~

-- Do imóvel

• Do terreno:

O terreno em questão é uma fração de terras, situada dentro do perímetro urbano conforme AV-21/2.378, portanto está em condomínio. O acesso principal é pela estrada geral Alegria a Inhacorá. Seu formato, genericamente, é irregular com seus vértices posicionados de forma a perfazerem linhas divisórias aparentemente retilíneas com frente de 366,30 metros, lado direito 100,00 metros, lado esquerdo 138,80 metros, fundos 343,50 metros, perfazendo uma área total de 46.302,16 m². A topografia é plana/semiplana e sua cota/greide está acima da cota/greide da estrada geral Alegria a Inhacorá. Sua superfície é seca.

• Da construção:

Serão objetos de avaliação as seguintes benfeitorias averbadas: prédio das moegas, com área de 320,00 m²; prédio da casa de máquinas, com área de 325,60 m²; um armazém graneleiro com área de 2.156,00 m²; um depósito com área de 320,00 m²; um armazém com área de 810,00 m² e uma casa de madeira com área de 87,30 m². Estão, ainda, construídos mais duas casas de madeira com aproximadamente 100,0 m² cada, uma construção em alvenaria para guarita com aproximadamente 40,0 m², um pavilhão misto de alvenaria e madeira com aproximadamente 200,0 m², um pavilhão em alvenaria para loja, com aproximadamente 500,0 m². Estas construção não foram incluídas no valor de avaliação, pois em consonância, os assistentes técnicos da Autora e da Ré concluíram que, por não estarem averbadas na matrícula, não deveriam ser avaliadas. As máquinas e equipamentos não foram incluídos no valor de avaliação.

III - Avaliação

-- Critérios:

A Norma utilizada foi a ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos e NBR 14653-3 - Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais. ↵

4630

-- Metodologia:

A metodologia empregada na avaliação foi o Método Comparativo, que é o em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

-- Valor do imóvel:

A pesquisa de mercado foi realizada junto a Prefeitura Municipal. Para terras de cultura, o valor por hectare está sendo avaliado, em média, por R\$ 12.000,00 (doze mil reais). A Prefeitura Municipal de Alegria adquiriu uma área com 5,7 hectares, para fins de implantação de obras de interesse público, pelo valor de R\$ 150.000,00, portanto R\$ 26.315,79 por hectare.

Foram realizadas transações na Avenida 15 de Novembro, no centro da cidade, em frente à Igreja Católica, ao lado da Delegacia de Polícia, no valor de R\$ 45.000,00 terrenos de 400 m² cada, portanto R\$ 112,50/ m². Terrenos mais afastados do centro da cidade estão sendo avaliados entre R\$ 15,00 a R\$ 30,00 por metro quadrado.

-- Valor do terreno:

Para a avaliação do terreno, foi tomado como base o custo da fração do lote rural, além do cercamento da propriedade com tela e postes de concreto, os sistemas de abastecimento de energia elétrica, telefonia e água potável, bem como a pavimentação poliédrica dentro do terreno.

$$V_T = A \times V \times \left(\frac{Fe}{Fr} \right)^{0,25} \text{ onde:}$$

V_T = valor do terreno

A = área do terreno = 46.302,16 m²

V = valor unitário = R\$/m² = R\$ 5,00/m²

Fr = frente de referência do terreno = 366,30 m

Fe = frente efetiva do terreno = 366,30 m

$$V_T = 46.302,16 \times 5,00 \times \left(\frac{366,30}{366,30} \right)^{0,25}$$

$$V_T = \text{R\$ } 231.510,80$$

4036

Arredondando-se: R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais)

-- Valor da construção:

$$V_b = v_b \times A \times F_d$$

V_b = valor da construção

v_b = valor unitário da construção

CUB/RS - Junho/2012 - GI (Galpão Industrial) = R\$ 512,80/m²

CUB/RS - Junho/2012 - R1-B (Residência Unifamiliar) = R\$ 950,97/m²

A = área da construção industrial = 3.931,60 m²

A = área da construção residencial = 87,30 m²

F_d = fator de depreciação da construção de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke= 38,1 (36:e)

Construções industriais:

$$V_i = 3.931,60 \times 512,80 \times 0,619$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.247.981,05$$

Construção residencial:

$$V_r = 87,30 \times 950,97 \times 0,619 \times 0,5$$

$$V_r = \text{R\$ } 25.694,59$$

$$V_b = V_i + V_r$$

$$V_b = 1.247.981,05 + 25.694,59 = 1.273.675,64$$

Arredondando-se: R\$ 1.270.000,00 (um milhão e duzentos e setenta mil reais)

-- Valor do imóvel:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 230.000,00 + 1.270.000,00$$

$V_i = \text{R\$ } 1.500.000,00$ (Hum milhão e quinhentos mil reais)

4/032

III - Respostas aos Quesitos

I. Qual a avaliação individualizada do terreno?

Resposta: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

II. Quais as benfeitorias que foram edificadas sobre o imóvel?

Resposta: Prédio das moegas, com área de 320,00 m²; prédio da casa de máquinas, com área de 325,60 m²; um armazém graneleiro com área de 2.156,00 m²; um depósito com área de 320,00 m²; um armazém com área de 810,00 m² e uma casa de madeira com área de 87,30 m². Estão, ainda, construídos mais duas casas de madeira com aproximadamente 100,0 m² cada, uma construção em alvenaria para guarita com aproximadamente 40,0 m², um pavilhão misto de alvenaria e madeira com aproximadamente 200,0 m², um pavilhão em alvenaria para loja, com aproximadamente 500,0 m².

III. Favor descrever e avaliar detalhadamente e individualmente todas as edificações, instalações e benfeitorias existentes no imóvel, observando os critérios de enquadramento e depreciação. Identificar se tais edificações encontram-se regularizadas junto ao município e receita federal (INSS).

Resposta: Este item está respondido no Laudo de Avaliação acima.

IV. No laudo de avaliação completo, queira o Sr. Perito apresentar:

a) indicação do método e procedimento utilizados:

Resposta: A metodologia empregada na avaliação foi o Método Comparativo, que é o em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

b) Indicação do método e procedimento utilizados - relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-2;

Resposta: Item respondido no Laudo de Avaliação acima.

c) especificação da avaliação - indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14653-2:

Resposta: Foi atingido Grau de fundamentação I - NBR 14653-2.

c) planilha de dados utilizados (banco de dados).

Resposta : Item respondido no Laudo de Avaliação acima.

V. Sr. Perito, queira esclarecer qual é o valor do imóvel avaliado, levando-se em consideração o Método Comparativo de Dados de Mercado, da NBR-14653-2 da ABNT?

Resposta: R\$ 1.500.000,00 (Hum milhão e quinhentos mil reais).

VI. Queira o Sr. Perito esclarecer se o imóvel avaliado está livre de ônus. Em caso negativo, queira esclarecer:

a) quais são os gravames que pesam sobre o imóvel e em que valores?

Resposta: R-20/2.378 - Penhora: R\$ 1.207.470,46.

b) qual o valor do imóvel deduzidos os valores dos ônus com que está gravado?

Resposta: Os valores gravados são superiores ao valor do imóvel, portanto não há como apresentar valor com dedução.

Fazem parte deste laudo 08 (oito) folhas, sendo que a primeira está rubricada e a quinta datada e assinada, mais 01 (um Anexo) com 06 (seis) folhas, totalizando 14 (quatorze) folhas.

- ANEXO 01: Relatório Fotográfico.


Leonardo Carneiro Casali
Engº Civil
CREA/RS 129983-D

Três de Maio, 31 de maio de 2012.

40352

ANEXO 01

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ENDEREÇO: Fração de terras pertencente ao lote rural n.º 170, da 4.º secção de Inhacorá, localizado no final da Rua 15 de Novembro, saída para Inhacorá.

MUNICÍPIO: ALEGRIA - R.S.



VISTA DA ENTRADA.

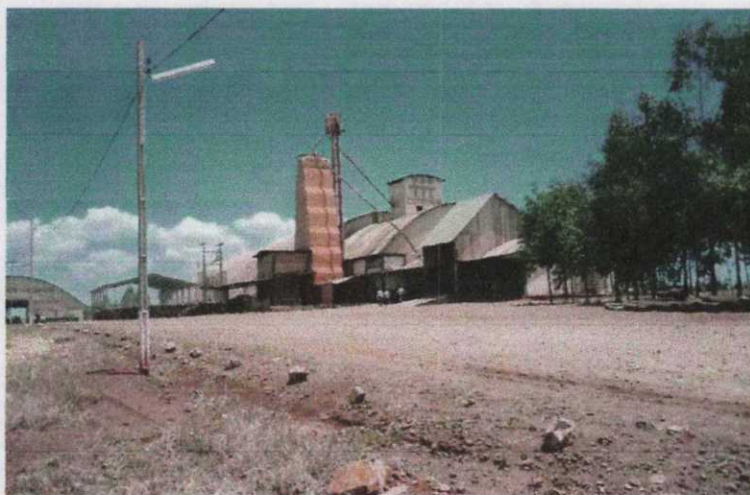


ANEXO 01

4035



VISTA DOS FUNDOS DO LOTE.



VISTA GERAL - MOEGAS, CASA DE MÁQUINAS, ARMAZÉM GRANELEIRO, DEPÓSITO, ARMAZÉM

2

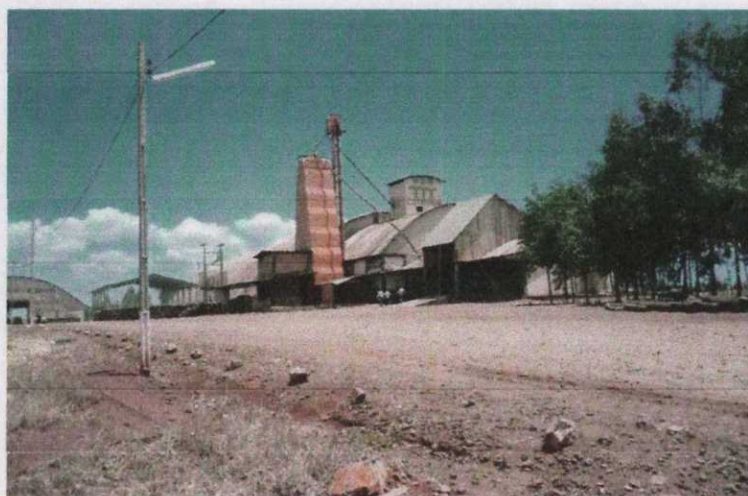
227

ANEXO 01

4578



MOEGA E CASA DE MÁQUINAS.



VISTA GERAL - MOEGAS, CASA DE MÁQUINAS, ARMAZÉM GRANELEIRO, DEPÓSITO, ARMAZÉM

ANEXO 01

4037



MOEGA E CASA DE MÁQUINAS.



ARMAZÉM GRANELEIRO.

4

ANEXO 01

4038



ARMAZÉM.



ARMAZÉM GRANELEIRO.

ANEXO 01

4039



CASA DE MADEIRA.

Três de Maio, 31 de maio de 2012.

~~Leonardo Carmelo Casali~~
Engº Civil
CREA/RS 129983-D