

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROPRIEDADES DA TERRA ENGENHARIA E GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 12.103.731/0001-41, por seu responsável técnico, JOSÉ SILVIO BAUKEN, Engenheiro Civil, CREA/RS nº. 059157, emite o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.

1

1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.

Para a execução do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliar os imóveis, preconizados pela NBR 14653-1.

Método Comparativo de Dados do Mercado: (p/ terreno)

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 conseqüentemente no valor, devem ser justificados por estatística ou por homogeneização, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possam ser tomados, estatisticamente, como amostras do mercado imobiliário.

Método Evolutivo: (p/ edificação)

A composição do valor do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CRD) \times FC, \text{ onde}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CRD é o custo da reprodução depreciado calculado pelo Método Ross-Heidecke;

FC é o fator de comercialização.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE DO TRABALHO.

O presente Laudo visa atender a solicitação da empresa **AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 88.746.763/0001-27, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 334, Bairro São José, cidade de Giruá/RS, cuja finalidade é a **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS** em questão

José Silvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS 059157

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

Matrícula 18.751 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

O terreno urbano nº 04, de formato retangular, localizado na quadra nº 148, do setor nº 03, com a área de **5.441,04m²**, situado na Avenida Santo Ângelo esquina com a Avenida Castelo Branco, Bairro Prestes, município de Giruá/RS, com as seguintes confrontações: ao leste, com a Avenida Castelo, numa extensão de 149,17 metros; ao sul, com terreno urbano de Antonio Duarte, numa extensão de 70,98 metros; e, ao oeste, com a Avenida Santo Ângelo, numa extensão de 150,85 metros. O quarteirão referido acima confronta ao leste pela Avenida Castelo Branco, ao sul pela Rua Berta Zimpel e ao oeste pela Avenida Santo Ângelo.

4. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO.

O proprietário do imóvel é a empresa **AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 88.746.763/0001-27, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 334, Bairro São José, cidade de Giruá/RS.

5. RELATO E DATA DA VISTORIA.

A vistoria foi realizada no dia 28 de agosto de 2024, na parte da tarde.

6. CALCULOS AVALIATÓRIOS.

Para o terreno foi adotado um valor por m² correspondente a valor de mercado na região, ou seja, R\$400,00/m², imóvel sem edificação, atendido por concessionárias de água, energia e telefonia. Pavimentação asfáltica em todo contorno.

$$VI = (VT + CRD) \times FC$$

$$VT = 5.441,04 \text{ m}^2 \times R\$400,00/\text{m}^2 = R\$2.176.416,00$$

$$CRD = R\$0,00$$

$$FC = 1$$

$$VI = (R\$2.176.416,00 + R\$0,00) \times 1 = R\$2.176.416,00$$

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

7.1. VALOR DE MERCADO/ADOTADO:

Imóvel:.....R\$ 2.176.416,00

(dois milhões, cento e setenta e seis mil, quatrocentos e dezesseis reais)

8. BASES DA VALORAÇÃO.

Conformidade com as Normas de Avaliação:

Os procedimentos e metodologias adotados pela empresa Propriedades da Terra estão de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens Imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Carted Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecido mundialmente e amplamente utilizado em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de mercado:

A valoração de mercado baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book, como: “O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

9. CONDIÇÕES GERAIS.

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidas neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

- 1- Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
- 2- Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal, ou de juros relativos ao mesmo.
- 3- Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
- 4- Não forma considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e de responsabilidade civil.
- 5- Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel, em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são estabelecidos no presente relatório.
- 6- Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado incorreto, os valores da avaliação também precisarão ser reconsiderados.
- 7- Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da Propriedades da Terra, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

- a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou valor do imóvel
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de quaisquer ônus ou restrições;
 - d) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano.
- 8- Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado.
Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

José Sílvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS 059157

- b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes.
- 9- Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (engenheiros, corretores, proprietários, poder público, etc.), sendo que a Propriedades da Terra não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
- 10- Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós, pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS.

Independência:

Ressaltamos que a relação entre a empresa Propriedades da Terra e Agropecuária Giruá não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse, presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressas.

Conflito de interesses:

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

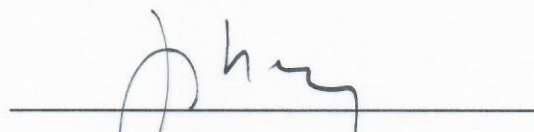
Responsabilidade:

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros ou parte de seu conteúdo.

Publicação:

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem nossa expressa autorização prévia por escrito, da forma e contexto em que aparecerá.

Santa Rosa, 29 de agosto de 2024.



Eng.º José Silvio Bauken - CREA 59157

PROPRIEDADES DA TERRA ENGENHARIA E GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ Nº 12.103.731/0001-41

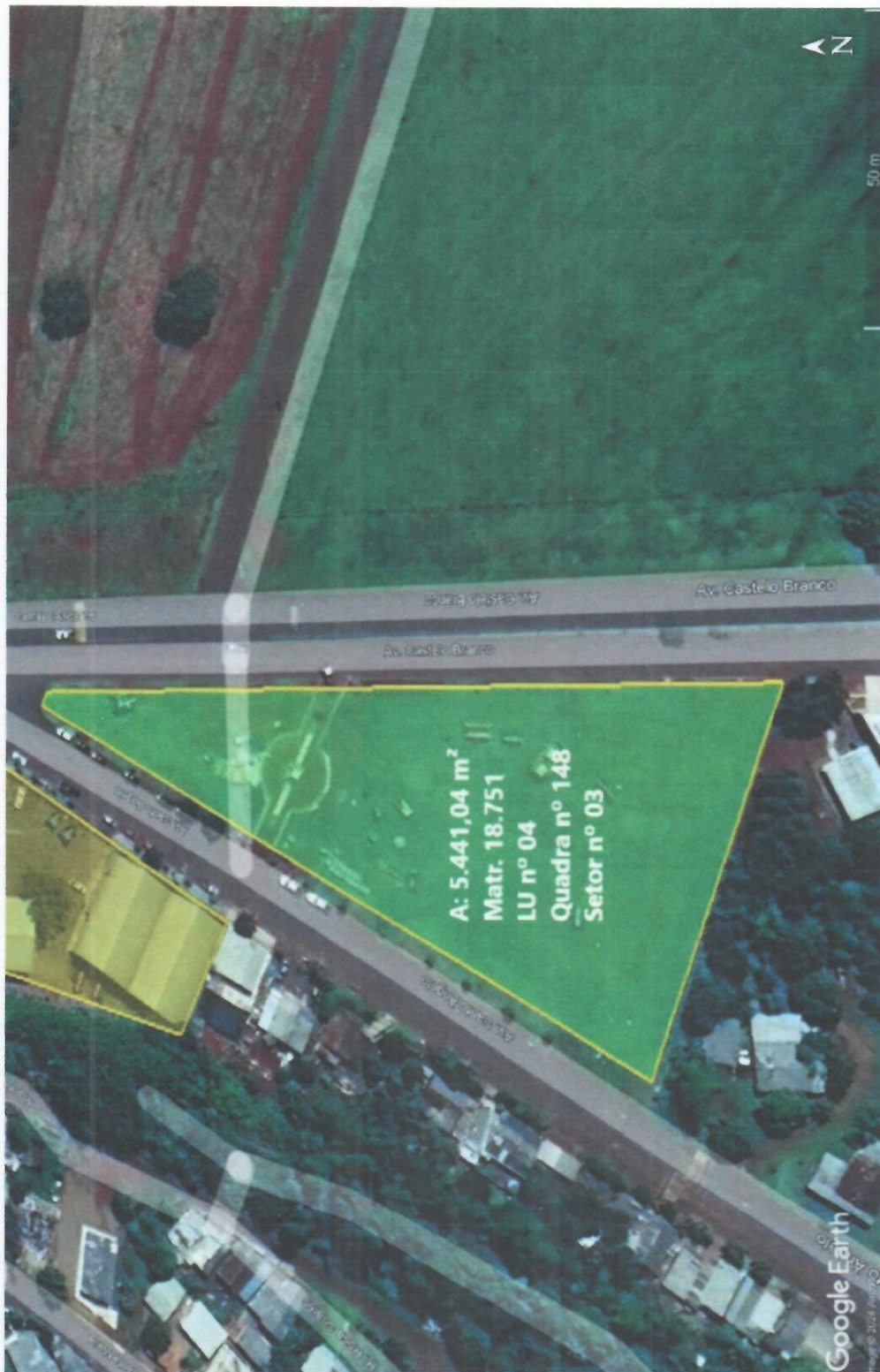
José Silvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS/059157

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



José Silvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-SC 059257

CROQUI DA ÁREA





Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS059157	Profissional: JOSÉ SILVIO BAUKEN	E-mail: jose@josebaukenimoveis.com.br
RNP: 2201878145	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	E-mail:
Endereço: AVENIDA CASTELO BRANCO 334	Telefone:
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SAO JOSE
	CPF/CNPJ: 88746763000127
	CEP: 98870000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	CPF/CNPJ: 88746763000127
Endereço da Obra/Serviço: Avenida SANTO ANGELO ESQUINA CASTELO BRANCO	CEP: 98870000 UF: RS
Cidade: GIRUÁ	Bairro: PRESTES
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(RS): 1.500,00
Data Início: 29/08/2024	Prev.Fim: 29/09/2024
	Honorários(RS): 1.500,00
	Ent.Classe: APEASR

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATR. 18751		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 05/09/2024

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima	gov.br Documento assinado digitalmente PEDRO HENRIQUE RUWER Data: 05/09/2024 17:17:13-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br
	 JOSÉ SILVIO BAUKEN Profissional	

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEIS

Propriedades da Terra, CNPJ / CPF nº 12.103.731/0001-41, por seu responsável técnico, José Silvio Bauken, nº. CREA 59157, emite o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O proprietário do imóvel é o(a) Sr.(a). **AGROPECUARIA GIRUA LTDA**, -, -, e CPF /CNPJ nº 88.746.763/0001-27, - residente e domiciliado em Av. Presidente Castelo Branco, 1048, na cidade de Giruá/RS.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL

Matrícula: 16941 - Uma fração de terras, sem benfeitorias, com a área superficial de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), sita na RS 344, no lugar denominado Campos dos Carvalhos, neste município, encontrando-se dentro das seguintes confrontações: ao noroeste, com terras rurais de Lirio Jesse; ao sudeste, com terras rurais de Lennart Leimann; ao nordeste, com terras rurais de Lennart Leimann; e, ao sudoeste, pela RS 344 saída Giruá - Santa Rosa.

Benfeitorias

Matrícula: 16941 - Sem benfeitorias

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO IMÓVEL

	IMÓVEL 1
Área Produtiva (%)	100
Área APP (%)	0
Área com Edificações (%)	0
Possui:	Acesso à estrada

4. RELATO E DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada dia 18/09/2023, na parte da tarde.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Região com grande investimento comercial e industrial, com frente para rua lateral a RS 344. Infraestrutura completa. Topografia plana.

6. ROTEIRO DE ACESSO DA ÁREA DADA EM GARANTIA

Saindo de Giruá em direção a Santa Rosa, pela RS 344, percorre 2350 m a partir do trevo principal de Giruá e chega-se na área que fica a direita.

7. CÁLCULOS AVALIATIVOS

Para esse imóvel, adotamos o valor de R\$100,00/m², conforme pesquisa realizada com recentes vendas na região. Imóvel com potencial comercial e industrial, estando com toda infraestrutura realizada, energia, rua de acesso, água e telefonia.

Área avaliada: 20.000 m²
Valor da área: 20.000 m² x R\$100,00/m²: R\$2.000.000,00

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO/ADOTADO:

Imóvel Rural

	IMÓVEL 1
Nº Matrícula	16941
Área Total (m2)	20000,00
Área Produtiva (m2)	20000,00
Valor Área Produtiva (RS)	2.000.000,00
Área APP (m2)	0
Valor Área APP (RS)	0,00
Edificações (m2)	0
Valor Edificações (RS)	0,00
Valor Total (RS)	2.000.000

9. COMENTÁRIOS

BASES DA VALORAÇÃO
Conformidade com as Normas de Avaliação:
Os procedimentos e metodologias adotados pela empresa Propriedades da Terra estão de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens Imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Carted Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecido mundialmente e amplamente utilizado em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de mercado:

A valoração de mercado baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book, como: “O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

CONDIÇÕES GERAIS

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidas neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1- Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

2- Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal, ou de juros relativos ao mesmo.

3- Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.

4- Não forma considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e de responsabilidade civil.

5- Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel, em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são estabelecidos no presente relatório.

6- Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado incorreto, os valores da avaliação também precisarão ser reconsiderados.

7- Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da Propriedades da Terra, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou valor do imóvel

b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;

c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de quaisquer ônus ou restrições;

d) O imóvel é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano.

8- Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes.

9- Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (engenheiros, corretores, proprietários, poder público, etc.), sendo que a Propriedades da Terra não se responsabiliza pela veracidade destas informações.

10- Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós, pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

DISPOSIÇÕES

FINAIS

Independência:

Ressaltamos que a relação entre a empresa Propriedades da Terra e o Banco não afeta