

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.

10. ENCERRAMENTO.

Declaro, reconheço e confirmo, sob as penas da lei, que a área da(s) matrícula(s) citada(s) acima, descrita(s) e desenhada no croqui em anexo é imóvel de minha propriedade e está sendo avaliada para fins de garantia real junto à Sicredi União RS ES.

SANTA ROSA / RS, 21 de Setembro de 2023

José Sílvio Bauken - CREA 59157
Propriedades da Terra
CNPJ Nº 12.103.731/0001-41

AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA
CPF/CNPJ: 88.746.760/0001-27

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Sicredi. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B3F8-0138-E574-6F76> ou vá até o site <https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B3F8-0138-E574-6F76



Hash do Documento

C522B3C9D551B69BDF1549356C836D54220378EB516F4565689C0158B33D79A7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/09/2023 é(são) :

- VIRO JOSE RUWER (Representante Legal - 88746763000127) - 258.103.080-15 em 26/09/2023 16:14 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: robo_avaliacaoimoveis@sicredi.com

Evidências

Client Timestamp Tue Sep 26 2023 16:14:26 GMT-0300 (-03)

Geolocation Location not shared by user.

IP 177.174.205.180

Assinatura:

Hash Evidências:

3204836996EF55199555F9BD1509D621AECEC32AB72C6D96B876B8AB179189F2

- Jose Silvio Bauken (Avaliador de Imovel) - 438.435.220-49 em 21/09/2023 11:28 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: contato@proterra.com.br

Evidências

Client Timestamp Thu Sep 21 2023 11:28:03 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -27.8667026 Longitude: -54.4777954 Accuracy: 10.956

IP 138.94.77.162

Assinatura:

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected strokes.

Hash Evidências:

AC97169F2DC07AACE1FA4CEF9609AAC11EA8CB92C7827B1234BDD2219E375F78





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: Rodovia RS 344	CEP: 98870000 UF: RS
Cidade: GIRUÁ	Bairro:
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 IMÓVEL MATR. 16941		

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

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima JOSÉ SILVIO BAUKEN Profissional	Documento assinado digitalmente gov.br PEDRO HENRIQUE RUWER Data: 05/09/2024 17:16:22-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br AGROPECUARIA GIRUA LTDA Contratante

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

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 12.565 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

Um terreno urbano com a área superficial de **1.344,15 m²**, com benfeitorias, situado nesta cidade na Avenida Castelo Branco, distante 65,70 metros da Avenida Santo Ângelo, integrante da quadra nº49, que mede e confronta: ao norte, por uma extensão de 51,79 metros, com Iassum Gaité; ao sul, com terrenos de propriedade de Raul Machado Ferraz de Campos, por uma extensão de 54,00 metros; a leste, por 23,60 metros, com a Avenida Castelo Branco; e, a oeste, por 28,00 metros, com próprios da R. F. F. S. A.

Edificações não averbadas: uma garagem de alvenaria com área de 65,00 m², um galpão depósito com área de 600,00 m², e abrigo com área de 30,00 m². **Total de área construída: 695,00 m².**

Matrícula 17.416 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

O lote urbano nº 9.1, da quadra nº 149, com benfeitorias, com a área superficial de **2.015,40 m²**, localizado sua frente para a Avenida Santo Ângelo, distante 197,30m da esquina com a Rua Santa Inês, no Bairro Prestes, nesta cidade, encontrando-se dentro das seguintes confrontações e dimensões: ao norte, com terrenos da Agropecuária Giruá Ltda, por 45,20 metros; ao sul, com terreno de Rosa Martins Camargo, por 24,83 metros; a leste, pela Avenida Santo Ângelo, por 69,70 metros; e, ao oeste, pela faixa de domínio da R. F. F. S. A., por 52,00 metros. O quarteirão referido acima é delimitado: ao norte e nordeste, pela Avenida Castelo Branco; ao sul, pela Rua Santa Inês; ao leste, pela Avenida Santo Ângelo; e, ao oeste, pelos trilhos da R. F. F. S. A.

Edificações não averbadas: um prédio de alvenaria para loja, administrativo e oficina com área de 816,26 m², e um depósito de insumos com área de 109,65 m². **Total de área construída: 925,91 m².**

Matrícula 12.147 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

O lote urbano nº 23, da quadra nº 149, do setor nº 03, com benfeitorias, com a área superficial de **4.238,40 m²**, tendo como ponto inicial marcado na Av. Castelo Branco, lado ímpar, distante 291,00 metros da Rua Santa Inês, partindo deste ponto, com direção oeste, ângulo externo sentido horário de 66°41'27", percorre uma distância de 50,41 metros, confrontando ao sul, com lotes de Raul Machado Ferraz de Campos, escriturados à firma Comercial Agrícola Alto Uruguai Ltda., até encontrar o ponto nº 02; deste ponto, com direção norte, ângulo interno sentido anti-horário de 84°10'06", percorre uma distância de 4,95 metros, confrontando ao oeste, com a área de posse de Raul Machado Ferraz de Campos escriturados à firma Alto Uruguai Cereais Ltda., até encontrar o ponto nº 03; deste ponto, com direção norte, ângulo interno sentido anti-horário de 181°12'48", percorre uma distância de 26,75 metros, confrontando a oeste, com lotes de posse de Raul Machado Ferraz de Campos, escriturados à firma Alto Uruguai Cereais Ltda., até encontrar o ponto nº 04; deste ponto, com direção norte ângulo interno sentido anti-horário de 185°19'52", percorre uma distância de 53,80 metros, confrontando ao oeste, com a área de posse de Raul Machado Ferraz de Campos, escriturados à firma Alto Uruguai Cereais Ltda., até encontrar o ponto nº 05; deste ponto com direção leste, ângulo interno sentido anti-horário de 88°14'29" percorre uma distância de 49,71 metros, confrontando ao norte, com lotes na posse de João de Paula, até encontrar o ponto nº 06; deste ponto, com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 96°06'16", percorre uma distância de 22,27 metros, confrontando ao leste, com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 07; deste ponto, com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 177°29'02", percorre uma distância de 7,45 metros, confrontando ao leste, com a Av.

Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 08; deste ponto com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 175°28'24", percorre uma distância de 42,12 metros, confrontando ao leste com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 09; deste ponto com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 174°52'41", percorre uma distância de 4,90 metros, confrontando ao leste com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 10; deste ponto com a direção sudoeste, ângulo interno sentido anti-horário de 163°47'50", percorre uma distância de 6,60 metros, confrontando a sudeste, com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto inicial o qual possui ângulo interno de 113°18'33"; dentro do quarteirão formado pelas seguintes ruas: ao nordeste e sudeste, Av. Castelo Branco; ao oeste, com a faixa de domínios da R. F. S. A; a sudeste, Av. Santo Ângelo; a leste, Av. Castelo Branco; e, ao sul, Rua Santa Inês, nesta cidade.

Edificações: (descrição na planilha)

Edificações não averbadas: ampliação de depósito de alvenaria com área de 316,11 m².

Edificações averbadas: silos metálicos com área de 185,85 m², um prédio de alvenaria depósito com área de 1.716,43 m², ampliação depósito com área de 225,00 m², totalizando 2.127,28 m² de área averbada.

Total de área construída: 2.443,39 m².

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 os terrenos foi adotado um valor por m² correspondente a valor de mercado na região, ou seja, R\$600,00/m². Para as edificações, foi utilizado o Método Evolutivo com Ross-Heidecke. Trata-se de um método misto, considerando a idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke). Utilizamos o Cub GI (galpão industrial) de jul/24 para avaliar depósitos e estrutura de armazenagem; e o CSL8-A para área comercial e loja, característico para o tipo de edificação; e sobre esses valores foram aplicados fator k, estado de conservação, coeficiente de depreciação, unidade de depreciação, custo de reprodução e custo de reprodução depreciado. Planilha em anexo.

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

$$VT = 7.597,95 \text{ m}^2 \times R\$600,00/\text{m}^2 = R\$4.558.770,00$$

$$CRD = R\$5.413.199,00$$

$$FC = 1$$

$$VI = (R\$4.558.770,00 + R\$5.413.199,00) \times 1 = R\$9.971.969,00$$

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

7.1. VALOR DE MERCADO/ADOTADO:

Imóvel (Matr. 17416 + Matr. 12147 + Matr. 12565):.....R\$ 9.971.969,00

(nove milhões, setecentos e setenta e um mil, novecentos e sessenta e nove reais)

8. PANILHA DE CÁLCULO. (CRD)

AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA

VALOR DAS EDIFICAÇÕES - ESTRUTURA DE ARMAZENAGEM DE GRÃOS, INSUMOS E LOJA

MÉTODO DE ROSS-HEIDECHE

Item	Descrição	Área (m²)	CUB R\$ (R\$/m³) m³/24 G1 1251,52 CS18 N 2478,42	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	% da Vida	Estado de Conservação	Fator K	Coef. de Depreciação	Unit. Deprec. (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Depreciação (R\$)
Matr. 12565												
1	Garagem	65,00	750,91	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	616,05	R\$ 48.809,00	R\$ 40.043,00
2	Depósito	600,00	2065,01	10	80	13%	c	0,9030	0,9224	1904,76	R\$ 1.229.004,00	R\$ 1.142.858,00
3	Abriços	30,00	991,17	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	813,32	R\$ 29.741,00	R\$ 24.399,00
		695,00										R\$ 1.207.300,00
Matr. 17416												
1	Prédio administrativo e oficina	816,26	3717,63	10	80	13%	c	0,9030	0,9224	3429,14	R\$ 3.034.552,00	R\$ 2.799.071,00
2	Depósito insumos	109,65	2065,01	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1819,69	R\$ 226.428,00	R\$ 199.528,00
		925,91										R\$ 2.998.599,00
Matr. 12147												
1	Base balança (60 t)	101,80	1251,52	20	80	25%	d	0,7755	0,7204	901,60	R\$ 127.404,00	R\$ 91.782,00
2	Depósitos insumos	672,51	2065,01	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1819,69	R\$ 1.389.738,00	R\$ 1.221.756,00
3	Estoque de peças, mezanino e sala balança	323,80	2478,42	20	80	25%	c	0,8225	0,858	2126,48	R\$ 802.512,00	R\$ 688.555,00
4	Depósito de sementes	352,64	2065,01	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	1694,13	R\$ 728.204,00	R\$ 597.418,00
5	Subestação	10,00	2478,42	20	80	25%	c	0,8225	0,858	2126,48	R\$ 24.784,00	R\$ 21.264,00
6	Estrutura de moegas	662,57	2415,31	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	1899,48	R\$ 1.534.056,00	R\$ 1.258.539,00
7	Refeitório e banheiros	84,22	1734,89	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1528,79	R\$ 146.112,00	R\$ 128.754,00
8	Silos metálicos c/ base (2)	185,85	5631,84	20	80	25%	c	0,8225	0,858	4832,12	R\$ 1.046.677,00	R\$ 898.049,00
9	Prédio p/ talha c/ moega	50,00	2503,04	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	2053,49	R\$ 125.152,00	R\$ 102.674,00
		2443,39										R\$ 5.010.791,00

Obs: não avaliado balança, elevadores, fitas, equipamentos de limpeza, silos internos e transformador

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- a - Nova
- b - Entre nova e regular
- c - Regular
- d - Entre regular necessitando reparos simples
- e - Necessitando de reparos simples
- f - Necessitando de reparos simples a importantes
- g - Necessitando de reparos importantes
- h - Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
- i - Sem valor

Terreno: (R\$/m²)	600,00	Valor Terreno:
Área terreno (12565)	1.344,15	R\$ 806.490,00
Área terreno (17416)	2.015,40	R\$ 1.209.240,00
Área terreno (12147)	4.238,40	R\$ 2.543.040,00
Total terrenos:	7.597,95	R\$ 4.558.770,00

VALOR DAS EDIFICAÇÕES (12565):	R\$ 1.207.300,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (17416):	R\$ 2.998.599,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (12147):	R\$ 1.207.300,00
VALOR DOS TERRENOS:	R\$ 4.558.770,00
VALOR TOTAL:	R\$ 9.971.969,00

RESUMO/MATRÍCULA:

Matr. 12565	
Terreno:	R\$ 806.490,00
Edificações:	R\$ 1.207.300,00
	R\$ 2.013.790,00
Matr. 17416	
Terreno:	R\$ 1.209.240,00
Edificações:	R\$ 2.998.599,00
	R\$ 4.207.839,00
Matr. 12147	
Terreno:	R\$ 2.543.040,00
Edificações:	R\$ 1.207.300,00
	R\$ 3.750.340,00

9. 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 Chartered 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).