



HAWK – Auditorias, Perícias e Serviços



409
①

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSOS 032/1140001050-4 E 032/1090001

IMÓVEL MATRÍCULA 2.457

MUNICÍPIO DE SÃO JERÔNIMO/ COMARCA DE SÃO JERÔNIMO/RS

EXEQUENTE - BANCO JOHN DEERE S.A.

EXECUTADOS: NELON DE SOUZA LOPES E OSVALDINA TEREZINHA BATISTA LOPES

NOVEMBRO/2018

INTRODUÇÃO

O serviço apresentado neste relatório de avaliação refere-se ao imóvel rural registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Jerônimo, sob a matrícula nº 2.457, livro nº 2, folha 01, datado de 22 de setembro de 1977, situado na localidade de Quitéria, Oitavo Distrito do Município de São Jerônimo/RS.

De modo geral, a metodologia para a elaboração do presente laudo de avaliação baseou-se nas seguintes e principais fases:

- Visita à propriedade rural;
- Levantamento mercadológico de Unidades Amostrais de terra na região;
- Definição do valor do imóvel rural em estudo.



HAWK – Auditorias, Perícias e Serviços



Esta metodologia foi estruturada de forma a atender perfeitamente a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT "NBR-14653 - 1 - Diretrizes Gerais" e dos conceitos específicos da norma ABNT "NBR-14653 - 3 - Avaliação de Imóveis Rurais".

1. CARACTERIZAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

1.1 CARACTERIZAÇÃO DO CONTRATANTE

Nome: BANCO JOHN DEERE S.A – EXEQUENTE – PROCESSO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PROCESSOS Nº 032/1140001050-4 E 032/1090001003-3 – COMARCA DE SÃO JERÔNIMO/RS.

Endereço: Rodovia Engenheiro. Ermenio O. Penteado, s/nº - Km 57,5 - Torre 1 - 1º andar. Indaiatuba, SP, Brasil.

1.2 CARACTERIZAÇÃO DOS EXECUTADOS

Nome: NELON DE SOUZA LOPES E OSVALDINA TEREZINHA BATISTA LOPES.

2. PRESSUPOSTOS

O presente trabalho de avaliação baseou-se na NBR 14653-03.2004, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. No item 7.2.2 da "NBR 14653-1:2001 –

Avaliação de Bens", Parte 1: "Procedimentos Gerais" é indicado que se tenha conhecimento da documentação da propriedade e, caso exista uma impossibilidade por parte do contratante, o engenheiro de avaliação deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Se o responsável técnico optar pela elaboração é necessário deixar claramente expressado as ressalvas, a insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

A ABNT NBR 14653-3:2004, detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a: a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; b) classificação da sua natureza; c) descrição das atividades básicas; d) definição da metodologia básica; e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor; f) especificação das avaliações e requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A partir destas definições fez-se a caracterização do objeto de avaliação cadastrando-se o do imóvel, que compreendeu a análise de memoriais descritivos, mapeamentos topográficos, certidão de matrícula da propriedade e visita técnica às áreas. Ressalta-se que se teve conhecimento da documentação da propriedade, salvo processos judiciais e extrajudiciais que porventura existam sobre as propriedades e sobre os proprietários que possam causar ou vir a causar impossibilidades, perdas ou quaisquer danos e outras desvalorizações sobre a propriedade.

Avaliou-se, portanto, a propriedade rural, a partir destas metodologias que atendem perfeitamente as necessidades do presente estudo. Ressalta-se ainda que os valores unitários básicos discriminados nesta avaliação caracterizam o valor da propriedade na atualidade. Evidencia-se, portanto, que a conjuntura econômica se alterando pode causar modificações nos valores unitários e, assim sendo, no valor da propriedade rural.



3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

3.1 ROTEIRO DE ACESSO À PROPRIEDADE: o acesso mais fácil ao imóvel rural aqui avaliado é obtido a partir da Rodovia Estadual denominada de RS 350 (Avenida Carlos Barbosa Gonçalves), em trecho pertencente ao município de Dom Feliciano. Seguindo a RS 350 de Dom Feliciano em direção a Chuvisca e Cachoeira do Sul, pegar o acesso ao lado da Ponte do Arroio Sutil, pela Estrada da Quitéria, de chão batido, que liga a Rs 350 a Vila Nossa Senhora de Fátima, seguindo em frente até chegar a entrada do Sutil e seguir até a Ponte sobre o Arroio Sutilzinho, que divisa com as terras avaliadas. A distância total entre a RS 350 (Avenida Carlos Barbosa Gonçalves) até as terras avaliadas é de apenas 15 km.

3.2 CARACTERIZAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL RURAL

O imóvel rural está registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Jerônimo/RS, sob o número 2.457, Livro 02, folha 01 (ANEXO 01).

3.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL

O imóvel rural é constituído de 95.0000 metros quadrados (9,5 ha) de terras agricultáveis, propícias para o cultivo de fumo (milho e outras culturas), situado em um lugar denominado de Passo Grande, zona rural de São Jerônimo. Trata-se de uma região rural, ondulada, com solo fértil, e boa irrigação (Arroio Sutilzinho). A área possui acesso através da Estrada que liga a RS 350 a Quitéria, passando pela Vila Nossa Senhora de Fátima e seguindo até a Entrada do Sutil e a ponte sobre o Arroio Sutilzinho que faz divisa com as terras avaliadas. Nessa propriedade existem benfeitorias que estão representadas por três casas de alvenaria, secador de fumo e um galpão de madeira.



4. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

4.1 Definição dos Métodos de Avaliação

Segundo a NBR 14653-3:2004 as metodologias básicas aplicáveis à Avaliação de Imóveis Rurais constituem-se dos métodos:

4.1.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

ETAPAS DA AVALIAÇÃO

4.2 DEFINIÇÃO DAS UNIDADES AMOSTRAIS

Com a definição do uso de solo do imóvel rural, partiu-se para a análise do mercado regional de terras na região de localização do imóvel em estudo. De posse dos dados de unidades amostrais, que continham o valor de venda dos imóveis rurais, a quantidade de terras úteis (destinadas a agricultura de fumo, milho e mandioca), chegou-se, inicialmente, no número de hectares.

O imóvel acima caracterizado foi vistoriado nos dias 07 e 08 de novembro de 2018, segue em anexo Relatório Fotográfico (ANEXO 02).

4.3 VALORAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

A partir da metodologia acima descrita obteve-se o valor do terreno do imóvel rural, o qual perfaz um

valor mercado de R\$ 14.000,00 por hectare, com o total de R\$ 133.000,00 para a área de terras da propriedade rural como um todo (ANEXO 03). Área total vezes o valor médio do hectare na região.

Atribuído o valor médio de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) no lugar denominado de Quitéria, Arroio Sutizinho, zona rural de São Jerônimo.

Valor do imóvel: 9,5 hectares x 14.000,00 = R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais).

Valor das casas de alvenaria:

Área construída multiplicada pelo valor do CUB/maio 2018, para o metro quadrado construído, vezes o índice de depreciação (Tabela de Hoss-Heidecke)

5. CONCLUSÃO, RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Os estudos realizados permitem-nos concluir que o valor do imóvel rural AVALIADO é o seguinte:

Terras R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais).

Valor das benfeitorias:



HAWK – Auditorias, Perícias e Serviços



A-Casas de alvenarias

A1-Casa de alvenaria, rebocada, pintada, com telhado em fibrocimento.

Padrão unifamiliar normal R1-N

80,00 metros quadrados x R\$ 1.814,27 CUB/outubro de 2018 = R\$ 145.141,60 x depreciação 65% =

R\$ 50.779,56

A2-Casa de alvenaria sem reboco e sem pintura, telhado de fibrocimento.

Padrão unifamiliar baixo R 1-B

60,00 metros quadrados X R\$ 1.440,09 (CUB/outubro de 2018) X 65% depreciação =
R\$ 30.211,89

A3-Casa de alvenaria sem reboco e sem pintura, com telhado de fibrocimento.

Padrão unifamiliar R 1-B

60,00 metros quadrados X R\$ 1.440,09 (CUB/ outubro de 2108) X 65% depreciação =
R\$ 30.211,89

B-Secador de fumo de alvenaria, parcialmente rebocado

Categoria Galpão industrial - GI

30 metros quadrados X R\$ 990,55 (CUB/ outubro de 2018) X 65% depreciação =
R\$ 10.400,78

C-Galpão de madeira sem pintura, com telhado em fibrocimento,
com 90 metros quadrados

90 metros quadrados X R\$ 990,55 (CUB/outubro de 2018) X 65% depreciação =
R\$ 31.202,23

VALOR TOTAL: TERRENO MAIS CASAS DE ALVENARIA, SECADOR E GALPÃO

133.000,00 + 50.779,56 + 30.211,89 + 30.211,89 + 10.400,78 + 31.202,23 =

TOTAL GERAL = R\$ 285.806,35 (duzentos e oitenta e cinco mil oitocentos e seis reais e trinta e cinco centavos).



HAWK – Auditorias, Perícias e Serviços



Valor total do bem avaliado: R\$ 285.806,35 (duzentos e oitenta e cinco mil oitocentos e seis reais e trinta e cinco centavos).

6. SUGESTÃO DE VALOR PARA VENDA EM REGIME DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E DATA DE REFERÊNCIA.

Essa área examinada vale, pelo menos, R\$ 214.354,77 (duzentos e quatorze mil trezentos e cinquenta e quatro reais e setenta e sete centavos).

Porto Alegre, 08 de novembro de 2018.


CELSON MENEZES DANCKWARDT
PERITO AVALIADOR
CRECI Nº 13.843 F
CREA-RS 34.245-D