

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Área Industrial
São Luiz Gonzaga/RS.

Junho/2024.

Sumário

1.IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2.OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
3.FINALIDADE	3
4.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
5.PROPRIETÁRIO	3
6.ENDEREÇO.....	3
7.CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
7.1 ASPECTOS FÍSICOS	5
7.2 INFRAESTRUTURA PÚBLICA.....	5
7.3 ASPECTOS ECONÔMICOS E ESTRUTURA	5
8.CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8.1 VISTORIA	5
8.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL	5
8.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO.....	6
8.4 BENFEITORIAS.....	8
8.4.1 Construções e Instalações	8
9.DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
10. METODOLOGIA	10
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
11.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA	11
11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	12
12. CONCLUSÃO.....	12
13. RESPONSÁVEL PELO LAUDO	12
14. ANEXOS.....	13
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
14.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	15
14.1.1 Matrícula	15

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TABORDA SERVIÇOS, COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA-ME, CNPJ nº 08.788.103/0001-70.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Caracterizar e avaliar o imóvel, localizado de frente para a Avenida Senador Pinheiro Machado, em um lugar denominado de área industrial, sendo na área rural do município de São Luiz Gonzaga– RS, oferecendo subsídios técnicos para o arbitramento do **valor de mercado** do imóvel.

3. FINALIDADE

A avaliação tem como finalidade o arbitramento do valor de mercado do imóvel.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-3:2019 - Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais). Tem como subsídios a documentação / informações obtidas:

- na Certidão de Matrícula 30674, datada de 31/maio/2013, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Luiz Gonzaga– RS.
- em informações constatadas "*in loco*", quando da vistoria ao imóvel;
- em informações obtidas durante a pesquisa de mercado;
- Na matrícula em questão existe benfeitorias não averbadas, que serão avaliados em conjunto.

5. PROPRIETÁRIO

TABORDA SERVIÇOS, COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA-ME, CNPJ nº 08.788.103/0001-70.

6. ENDEREÇO

Imóvel de frente para a Avenida Senador Pinheiro Machado, localizado em um lugar denominado de área Industrial, sendo na área rural da cidade de São Luiz Gonzaga/RS.

O imóvel apresenta a seguinte coordenada geográfica: 28°24'50.37"S 54°55'33.91"O.

TAÍS DAMIAN COMPARSI
Engenheira Civil e Corretora de Imóveis
CREA 233.548 | CRECI 63091F

Rua José Bonifácio, 3106, Centro – São Luiz Gonzaga – RS
CONTATO: (55) 9 99259249 - taiscomparsi@hotmail.com

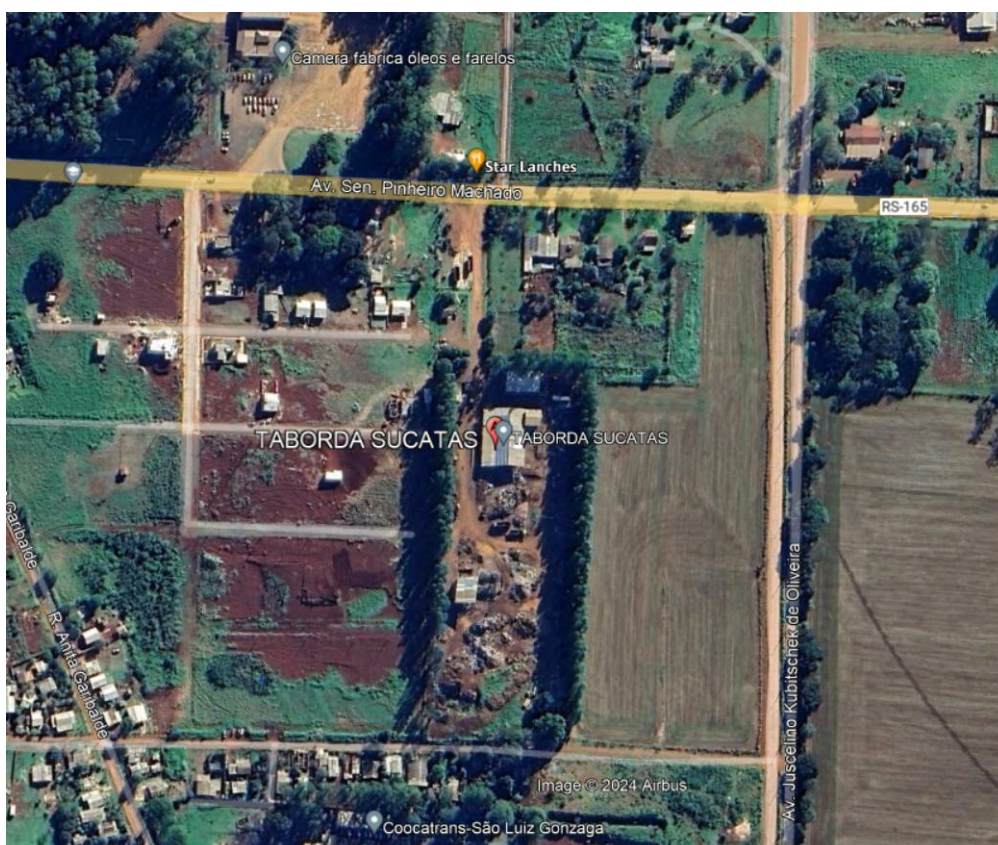


Figura 1 – Visualização por satélite da região onde localiza-se o imóvel. Fonte: Google Earth.



Figura 2 – Visualização por satélite demarcando a área do imóvel. Fonte: Google Earth

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1 ASPECTOS FÍSICOS

São Luiz Gonzaga está localizada na Região Noroeste do Rio Grande do Sul, é vizinho dos municípios de Rolador, Dezesseis de Novembro e Santo Antônio das Missões, e se situa a 69 km a Sul-Oeste de Santo Ângelo, a maior cidade mais próxima nos arredores.

7.2 INFRAESTRUTURA PÚBLICA

O imóvel fica situado de frente para a Avenida Senador Pinheiro Machado, localizado em um lugar denominado de área Industrial, sendo na área rural da cidade de São Luiz Gonzaga/RS. Sentido Rolador, as margens da RS 165, no local possui energia elétrica, rede de água e sistema viário.

7.3 ASPECTOS ECONÔMICOS E ESTRUTURA

A economia baseia-se na agricultura e na pecuária, onde ocupam uma posição importante na economia do município. A principal indústria é a de transformação, seguida da construção civil. O comércio tem fortes tradições locais e o setor de serviços vem se adequando às necessidades da população.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1 VISTORIA

Data: 21/06/2024

(x) Ocupado (autorizado): Ocupado pelo proprietário

() Ocupado (não autorizado): _____

() Desocupado: _____

() Outros: _____

Observação:

8.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL

- Proprietário TABORDA SERVIÇOS, COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA-ME, conforme transcrição/matricula nº 30674.
- Área registrada: 25.000 m² de terreno e 1410,00m² de benfeitorias.
- Localização: Avenida Senador Pinheiro Machado – as margens da RS 165 – sentido Rolador – área industrial de São Luiz Gonzaga.
- Classificação do imóvel avaliando: (conforme Seção 5 da ABNT NBR 14653-3:2019): O imóvel em questão quanto a sua dimensão é considerado pequeno. Existem galpões como benfeitorias no terreno, além de energia elétrica e rede de distribuição de água.

8.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO

- Situação do imóvel: O imóvel possui fácil acesso, tendo em sua frente a RS 165.
- Coordenadas geográficas do imóvel avaliando: 28°24'50.37"S 54°55'33.91"O.
- Confrontações do imóvel (conforme matrícula) da área total de 25.000 m²: UMA ÁREA RURAL, com a área de 2ha.50a.(dois hectares e cinquenta ares), localizada no lugar denominado área industrial, situada neste município, a poligonal tem início no marco PO1, deste segue confrontando com o prolongamento da Avenida Senador Pinheiro com rumo de 86°54'09"NE e percorre 33,00m, até o marco P02, deste segue confrontando com Leandro Trolle Estivaleta, com o rumo de 1°58'29"SE e percorre 99,13m, até o marco P03, segue com o rumo de 88°35'35"NE e percorre 60,16m, até o marco P04, com o rumo de 0°44'28"SE e percorre 231,09m, até o marco P05, deste segue confrontando com o prolongamento da rua Borges de Medeiros, com o rumo de 88°59'00"NO e percorre 23,67m, até o marco P06, segue com o rumo de 1°21'13"SO e percorre 5,80m, até o marco P07, segue com o rumo de 88°44'59"SO e percorre 67,26m, até o marco P08, deste segue confrontando com João Luiz Lima de Matos, segue com o rumo de 1°26'33"NO e percorre 333,84m, até o marco P01, onde teve início esta descrição.
- Roteiro de acesso: pela BR 285 deve-se acessar a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira e depois dobrar a esquerda na Avenida Senador Pinheiro Machado de São Luiz Gonzaga, o imóvel fica próximo a empresa Camera agroindustrial.

TAÍS DAMIAN COMPARSI
Engenheira Civil e Corretora de Imóveis
CREA 233.548 | CRECI 63091F

Rua José Bonifácio, 3106, Centro – São Luiz Gonzaga – RS
CONTATO: (55) 9 99259249 - taiscomparsi@hotmail.com



Figura 3- Roteiro no google earth para acesso ao imóvel. Fonte: Google Earth.

8.4 BENFEITORIAS

8.4.1 Construções e Instalações

No imóvel em questão existe um galpão grande, dois medianos e duas construções menores.

01 galpão possui 880,00 m² e possui paredes em alvenaria, pilares de concreto pré moldado, telhado de aluzinco.

01 galpão com 260,00 m² com muros ao redor de blocos de concreto, pilares de ferro, fechamentos laterais e cobertura com aluzinco.

01 galpão com 200,00 m² com uma estrutura de ferro, aberto nas laterais e cobertura de aluzinco.

02 construções com 35,00 m² cada, sendo uma com fechamentos laterais e cobertura de aluzinco e a outra de alvenaria convencional e cobertura de fibrocimento.

As fotos das benfeitorias estão no anexo.



Figura 4 - Imagem de satélite das localizações das benfeitorias.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado e a performance percebida apresenta regular expectativa.

A conduta e o desempenho seguem equilibrados no que se refere à oferta e procura. Dessa forma a liquidez inferida para o imóvel em questão é de médio prazo (entre 06 e 12 meses).

10. METODOLOGIA

No presente laudo será utilizado o Método Evolutivo, **metodologia prevista na norma da ABNT NBR 14653, Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais).**

O Método Evolutivo consiste na avaliação do terreno em questão, somado ao valor do custo da benfeitoria. Esse Método foi escolhido, por não ter sido possível encontrar dados na região de venda e oferta de imóveis com características parecidas com esse. Onde não existe dados para comparar. Por isso será realizada a avaliação do terreno e da benfeitoria separadamente, e após será somado os valores, chegando no valor final do imóvel.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

No procedimento de avaliação do imóvel deve-se avaliar a terra nua e as respectivas benfeitorias que o imóvel apresenta.

11.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Segundo a **NBR14653-3**, para a avaliação das terras nuas “deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”.

Localização	Área (ha)	Valor	Valor/ha
Chácara na RS 165 – São Luiz Gonzaga	4,5	480.000,00	106.666,67
Chácara no Rolador	0,81	155.000,00	191.358,025
Chácara em São Luiz Gonzaga	0,78	300.000,00	384.615,38
Chácara no Rolador	4,0	550.000,00	137.500,00
		MÉDIA	205.035,018

Realizando a média dos valores de imóveis rurais encontrados na cidade de São Luiz Gonzaga e em outras cidades vizinhas em sites de imobiliárias de São Luiz Gonzaga. Tem – se uma média de 205.035,018 R\$/ha, multiplicando esse valor pela área em questão que é 2,5 ha chega-se a um valor de terra nua de R\$512.587,545.

Levando em consideração essa amostra de dados de mercado e o arredondamento permitido por norma chega-se a um valor da terra nua de R\$ 515.000,00.

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No imóvel em questão existem algumas benfeitorias não reprodutivas, sendo galpões já especificados suas características individuais anteriormente, totalizando uma área de 1.410,00 m².

Características físicas: A edificação do galpão apresenta-se em ótimo estado de conservação, com idade média de construção de 10 anos.

Avaliação: Considerando o preço médio do custo das construções de Galpão Industrial pelo SINDUSCON - CUB/RS, para o padrão da edificação existente no local, considerando a idade da construção e a depreciação do mesmo com o tempo, será utilizado o valor de R\$1.200,00 R\$/m². Multiplicando esse valor pela metragem das benfeitorias que é de 1.410,00 m², chega-se a um valor de R\$ 1.692.000,00.

12. CONCLUSÃO

Considerações finais quanto ao valor do bem: fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, e utilizando-se do arredondamento conforme prática de mercado e permitido pela NBR-14653 atribuímos para o bem em questão o seguinte valor: (valor da terra nua + valor das benfeitorias) = (R\$ 512.000,00 + 1.692.000,00) = 2.207.000,00

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 2.210.000,0
(dois milhões duzentos e dez mil reais)

data de referência da avaliação junho/2024

13. RESPONSÁVEL PELO LAUDO

 Documento assinado digitalmente
TAIS DAMIAN COMPARSI
Data: 24/06/2024 12:37:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Taís Damian Comparsi
Engenheira Civil e Corretora de Imóveis
CREA RS233.548 | CRECI 63091F

São Luiz Gonzaga, 24 de junho de 2024.

14. ANEXOS

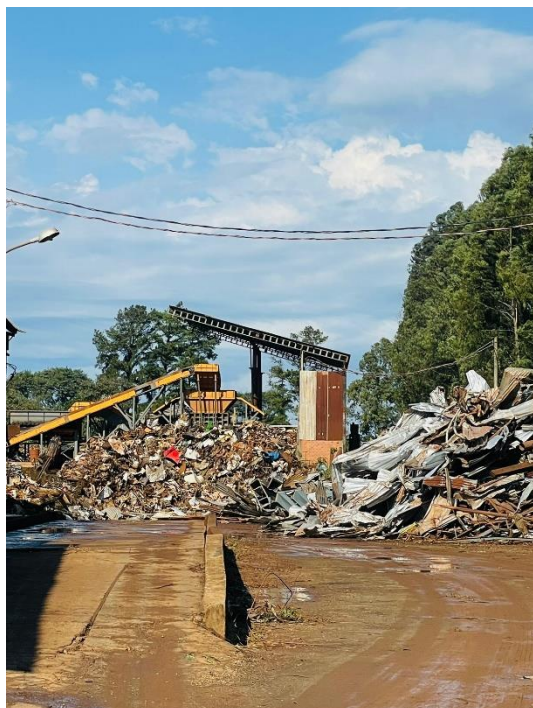
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Área Principal – Galpão com 880,00 m²



Galpão com 260,00 m²



Galpão aberto com 200,00 m²

TAÍS DAMIAN COMPARSI
Engenheira Civil e Corretora de Imóveis
CREA 233.548 | CRECI 63091F

Rua José Bonifácio, 3106, Centro – São Luiz Gonzaga – RS

CONTATO: (55) 9 99259249 - taiscomparsi@hotmail.com



Área de descanso com 35,00 m²



Almoxarifado com 35,00 m²

TAÍS DAMIAN COMPARSI
Engenheira Civil e Corretora de Imóveis
CREA 233.548 | CRECI 63091F

Rua José Bonifácio, 3106, Centro – São Luiz Gonzaga – RS
CONTATO: (55) 9 99259249 - taiscomparsi@hotmail.com

14.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

14.1.1 Matrícula

Matrícula 30674



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO LUIZ GONZAGA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

30674

São Luiz Gonzaga/RS 31 de maio de 2013

UMA ÁREA RURAL, com a área de 2ha.50a.(dois hectares e cinquenta ares), localizada no lugar denominado área industrial, situada neste município, a poligonal tem início no marco P01, deste segue confrontando com o prolongamento da Avenida Senador Pinheiro Machado, com rumo de 86°54'09"NE e percorre 33,00m, até o marco P02, deste segue confrontando com Leandro Trolle Estivalet, com o rumo de 1°58'29"SE e percorre 99,13m, até o marco P03, segue com o rumo de 88°35'35"NE e percorre 60,16m, até o marco P04, com o rumo de 0°44'28"SE e percorre 231,09m, até o marco P05, deste segue confrontando com o prolongamento da rua Borges de Medeiros, com o rumo de 88°59'00"NO e percorre 23,67m, até o marco P06, segue com o rumo de 1°21'13"SO e percorre 5,80m, até o marco P07, segue com o rumo de 88°44'59"SO e percorre 67,26m, até o marco P08, deste segue confrontando com João Luiz Lima de Matos, segue com o rumo de 1°26'33"NO e percorre 333,84m, até o marco P01, onde teve início esta descrição.

REGISTRO ANTERIOR: R.10-20239 L.2, de 22 de fevereiro de 2011.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO LUIS LIMA DE MATOS, técnico em telecomunicações, CPF. 525.010.510-68, casado pelo regime da comunhão universal de bens com ZILÁ TERESINHA KLUG DE MATOS, agricultora, CPF. 739.599.730-34, brasileiros, domiciliados nesta cidade/RS.

Processamento eletrônico R\$ 3,10. *- Selo: 0628.03.1200001.04681 *- Selo: 0628.01.1200005.31191.

Escrevente Autorizada

Cláudia Regina Golz

Emol. R\$ 13,20

R.1-30674 - 12 de setembro de 2013 - COMPRA E VENDA

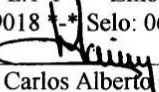
Conforme escritura pública de compra e venda, lavrada em 23 de agosto de 2013, no Tabelionato desta cidade/RS, os proprietários JOÃO LUIS LIMA DE MATOS e sua mulher ZILÁ TERESINHA KLUG DE MATOS, qualificados na matrícula, venderam o imóvel descrito à **TABORDA SERVIÇOS & TRANSPORTES LTDA - ME**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.788.103/0001-70, com sede nesta cidade, representada por seus sócios Rafael Andrey Taborda, CPF. 010.150.800-06, e Gabriel João Taborda, CPF. 034.345.300-29, brasileiros, solteiros, maiores, empresários, domiciliados nesta cidade/RS. *- **VALOR e AVALIAÇÃO FISCAL R\$ 50.000,00.** *- IBAMA: certidões negativas n.º 3806343 e 3806352, de 23/08/2013. *- INCRA: 866.067.006.289-8, AT: 17,0ha. *- NIRF: 3.117.582-6, AT: 16,0ha. *- Certidão negativa de 07/05/2013. *- FEPAM: certidão negativa n.º 06269483, de

(continua no verso)

TAÍS DAMIAN COMPARSI
Engenharia Civil e Corretora de Imóveis
CREA 233.548 | CRECI 63091F

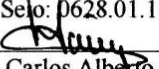
Rua José Bonifácio, 3106, Centro – São Luiz Gonzaga – RS
CONTATO: (55) 9 99259249 - taiscomparsi@hotmail.com

23/08/2013. *- Protocolo n.º 131.147 L.1-T *- Emol. R\$ 243,20. *- Processamento eletrônico R\$ 3,10 *- Selo: 0628.06.0800007.09018 *- Selo: 0628.01.1200005.47369.

O Oficial 
Carlos Alberto Caíno

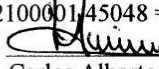
R.2-30674 - 18 de outubro de 2018 - **PENHORA**

Conforme termo de redução de bens à penhora, passado em 04 de julho de 2018, assinado pelo Sr. Ibraim da Silva Vieira Marques, Escrivão Judicial da 2ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos da execução de título extrajudicial n.º 034/1.15.0004442-0, em que é exequente ABASTECEDORA GRAL LTDA e executada TABORDA SERVIÇOS, COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA, o imóvel desta foi dado em penhora na execução referida, no valor de R\$ 21.350,38. *- **DEPOSITÁRIA**: A executada. *- Protocolo n.º 146.104 L.1-X, em 16/10/2018. *- Emol. R\$ 211,60 - Selo: 0628.06.1500001.02871 = R\$ 24,50. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60 - Selo: 0628.01.1800003.11923 = R\$ 1,40.

Oficial 
Carlos Alberto Caíno

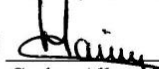
AV.3-30674 - 18 de abril de 2023 - **ACÃO DE EXECUÇÃO**

Conforme certidão passada em 10 de abril de 2023, a qual foi distribuída ao Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca/RS e admitida pelo Juiz, certifico que nos termos do disposto, no art. 828 do CPC, fica averbado o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial n.º 5000163-06.2015.8.21.0034, em que é exequente ABASTECEDORA GRAL LTDA, CNPJ 05.830.793/0001-90 e executada TABORDA SERVIÇOS, COMÉRCIO & TRANSPORTES LTDA-ME, envolvendo o imóvel de propriedade da executada, de que trata o R.1-30674 L.2. *- **VALOR DA ACÃO**: R\$ 25.660,32. *- Protocolo n.º 158.480 L.1-AC, em 14/04/2023. *- Emol. R\$ 147,80 - Selo: 0628.06.1500001.06524 = R\$ 32,30. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40 - Selo: 0628.01.2100001.45048 = R\$ 1,80.

Oficial 
Carlos Alberto Caíno

R.4-30674 - 24 de maio de 2023 - **PENHORA**

Conforme termo de redução à penhora, datado de 14 de abril de 2022, assinado digitalmente pelo Sr. Ibraim da Silva Vieira Marques, Escrivão Judicial da 2ª Vara Cível desta Comarca/RS, extraído dos autos da ação monitória n.º 034/1.15.0004443-8, em que é autor ABASTECEDORA GRAL LTDA, CNPJ n.º 05.830.793/0001-90 e réu TABORDA SERVIÇOS COMERCIO E TRANSPORTES LTDA ME, CNPJ n.º 08.788.103/0001-70, o imóvel desta foi dado em penhora na execução referida, no valor de R\$ 15.837,25 em 17/03/2020. *- **DEPOSITÁRIO**: O réu. *- Protocolo n.º 158.729 L.1-AC, em 19/05/2023. *- Emol. R\$ 269,00 - Selo: 0628.06.1500001.06601 = R\$ 32,30. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40 - Selo: 0628.01.2100001.47150 = R\$ 1,80.

Oficial 
Carlos Alberto Caíno