

Mega Leilões

Unidade Armazenamento de Grãos, localizado na Rua Joaquim de Deus Lopes (Rua Quatro), nr. 2.574 – Distrito Rodoviária (Santo Inácio) - Uruguaiana - RS

Laudo de Valor de Mercado

Data de Referência: Maio/2023.

Proposta nº 56596 | Relatório de nº 88568

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Imóvel Urbano, Unidade Armazenamento de Grãos, localizado na Rua Joaquim de Deus Lopes (Rua Quatro), nr. 2.574 - Distrito Rodoviário (Santo Inácio) - Uruguaiana - RS, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para maio/2023.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 4.361.000,00 (Quatro Milhões, Trezentos e Sessenta e Um Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Maio/2023.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

**Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.
CREA-SP 0183298**

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Eng° Civil – CREA/SP 5062016170

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/>.

Índice

| | |
|---|----|
| MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação | 4 |
| MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno | 17 |
| MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias | 29 |
| MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação | 58 |
| MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação..... | 63 |
| | |
| ANEXO I – Fotos do Imóvel | |
| ANEXO II – Documentação do Imóvel | |

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Mega Leilões. procedeu à avaliação de Imóvel Urbano, Unidade Armazenamento de Grãos, localizado na Rua Joaquim de Deus Lopes (Rua Quatro), nr. 2.574 - Distrito Rodoviário (Santo Inácio) - Uruguaiana - RS, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para Maio/2023.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Imóvel Urbano, Unidade Armazenamento de Grãos, localizado na Rua Joaquim de Deus Lopes (Rua Quatro), nr. 2.574 - Distrito Rodoviário (Santo Inácio) - Uruguaiana - RS, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para Maio/2023.

1.2. Premissas Adotadas

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Determinação do Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

Não foi fornecida a documentação atualizada, caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, recomendamos a apresentação e análise da matrícula atualizada.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.3. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção efetuada no local em 04/05/2023, acompanhado pela Dra. Isabela Sant'Ana Eguren, responsável local e Sr. Paulo, vigia do Imóvel; elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.3.1. Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Imóvel Urbano, Unidade Armazenamento de Grãos, localizado na Rua Joaquim de Deus Lopes (Rua Quatro), nr. 2.574 - Distrito Rodoviário (Santo Inácio) - Uruguaiana – RS.



Informamos que imóvel avaliando, possui Estrutura para Carregamento de Vagões Ferroviários, sendo que para este carregamento se fez necessária um ramal ferroviário dentro da propriedade, atualmente esta linha encontra-se “desativada” e o ramal existente no Imóvel Avaliando encontra-se parcialmente interrompido, conforme contato junto à Secretaria de Planejamento – SEPLAN, fomos informados que atualmente não existe nenhum projeto ou mesmo estudo para reativação da Linha Férrea.

1.3.2. Documentação do Imóvel

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana, área total de 30.000,00 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

| Número Matrícula | Área (m ²) | Cartório | Data de Expedição da Certidão |
|------------------|------------------------|--|-------------------------------|
| 34.700 | 30.000,00 | Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Uruguaiana / RS, Livro Nr. 2-Registro Geral, Folhas 01 à 03. | 04/06/2020 |

Para efeito desta avaliação será considerada área de Terreno como a descrita na Certidão da Matrícula 34.700, fornecida pelo Solicitante, com área total de 30.000,00 m².

As construções e benfeitorias avaliadas, tiveram suas áreas e medidas informadas neste Laudo de Avaliação, foram obtidas através de estimativas realizadas e por informações obtidas junto à Planta apresentadas pelo pessoal que acompanhou a vistoria “*in loco*”. Informamos que existe um Poço Artesiano, para fornecimento de Água para Imóvel Avaliando, mas como não tivemos informações sobre Vazão e Profundidade dele, não temos como avaliar o Poço Artesiano Existente.

Informações relevantes da Matrícula:

R-9 – 34.700 – 31/01/2020:

Título: Distrato Social

TRANSMITENTE: COMERCIAL DE CEREALIS RIO PARDO LTDA.

ADQUIRENTE: CERALISTA ROSALITO LTDA.

Forma do Título: Escritura Pública de Distrato Social e Transferência de Imóvel com Anuência do Banco do Brasil nº 35.475.

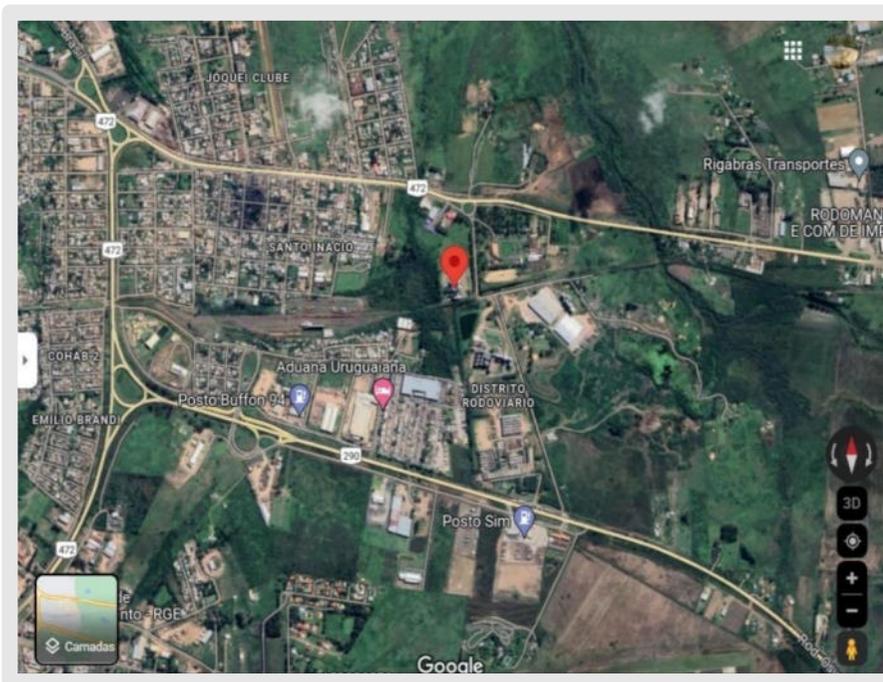
Documentações Extras:

- . CASP S.A. Indústria e Comércio - Projeto de Instalações / Unidade de Armazenagem (Pedido N 308.418) - Desenho 85.100.234D, Data 02/12/2013;
- . ENGEPE - Planejamento e Consultoria Agropecuária Ltda. - Plantas da MOEGA - Rampa e Muro de Contenção / Data Maio/2014;
- . Espelho Carnê IPTU – 2021;
- . Alvará de Localização e Funcionamento, Inscrição Municipal: 128962-0, Razão Social: Cerealista Rosalito Ltda., Data: 10/09/2020.

1.3.3. Localização

Tipo de Imóvel: Unidade Armazenamento de Grãos
Proprietário: Cerealista Rosalito Ltda.
Endereço: Rua Joaquim de Deus Lopes (Rua Quatro), nr. 2.574
Bairro: Distrito Rodoviária (Santo Inácio)
Município: Uruguaiana
Estado: Rio Grande do Sul

1.3.4. Localização do Imóvel



1.3.5. Características do Logradouro de Situação

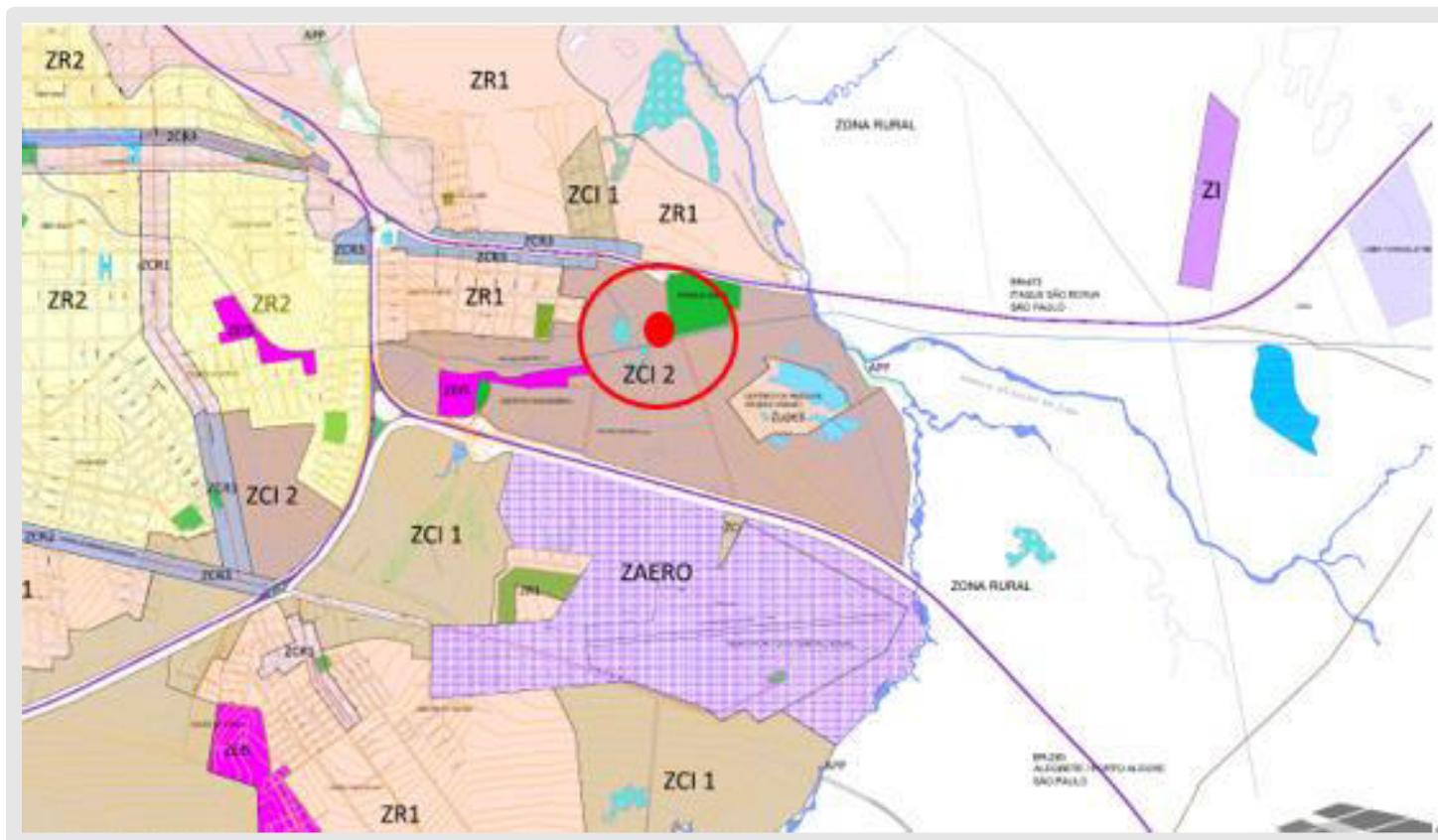
| Logradouro | Mão Direção | Largura | Qtd. Pistas | Traçado | Pavimentação | Calçadas | Guias | Sarjetas |
|--|-------------|---------|-------------|------------|--------------|----------|-------|----------|
| Rua Joaquim de Deus Lopes (Rua Quatro) | Dupla | 14,00 m | 01 | Curvilíneo | Terra Batida | Não | Não | Não |



1.3.6. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor vigente do município de Uruguaiana, o imóvel avaliando localiza-se em Zona Urbana denominada Zona Mista - Comércio Pesado / Indústrias Compatíveis com Transporte de Cargas / ZCI 2, conforme Lei Complementar nr. 03 de 06/08/2014, que “Dispõe sobre o Desenvolvimento do Município de Uruguaiana, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental e dá Outras Providências”.

setape



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALACIO RIO BRANCO**

| USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO | MISTA - COMÉRCIO PESADO / INDÚSTRIAS COMPAT COM TRANSPORTE DE CARGAS | MISTA INDUSTRIAL PESADA / COM / DEPOSITOS - ZONA RURAL | ÁREA RESTRIITA DE USO MILITAR | ÁREA RESTRIITA DE USO DA AERONÁUTICA E INFRAERO - AEROPORTO | ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - COD FLORESTAL |
|-------------------------------|--|--|-------------------------------|---|---|
| | ZC2 | ZI | ZMILITAR | ZAERO | APP |
| ATIVIDADES | CONF. PROIB. PERM. | CONF. PROIB. PERM. | CONF. PROIB. PERM. | CONF. PROIB. PERM. | CONF. PROIB. PERM. |
| HABITAÇÃO | X | X | X | X | X |
| Serviço 1 - BAIXO | X | X | X | X | X |
| Serviço 2 - MEDIO | X | X | X | X | X |
| Serviço 3 - ALTO | X | X | X | X | X |
| Comércio Varejista - BAIXO | X | X | X | X | X |
| Comércio Varejista - MEDIO | X | X | X | X | X |
| Comércio Atacadista - MEDIO | X | X | X | X | X |
| Comércio Atacadista - ALTO | X | X | X | X | X |

plano diretor nº 0034 - Este plano não substitui o planejamento Diretor da Prefeitura.

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALACIO RIO BRANCO**

| ALTO | | | | | | | | | |
|--|----------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|---|-----------------|---|----------|
| Industria - BAIXO | X | X | | | X | | X | | X |
| Industria - MEDIO | X | X | | | X | | X | | X |
| Industria - ALTO | X | X | | | X | | X | | X |
| Atividades Especiais | X | | | | X | X | | X | X |
| T.O (OCUPAÇÃO) LOTE | 70% | 50% | 70% | 50% | 70% | | 70% | | 10% |
| T.O. DOS PRIMEIROS PAV. | | | | | | | | | |
| LA (APROVEITAMENTO) | 4,5 | 2,5 | 4,5 | 3 | 4,5 | | 4,5 | | 1 |
| ALTURA DA EDIFICAÇÃO T.P. (PERMEABILIDADE) | MÁX: 15m | MÁX: 15m | MÁX: ESPECÍFICA | MÁX: ESPECÍFICA | MÁX: ESPECÍFICA | | MÁX: ESPECÍFICA | | MÁX: 15m |
| USO OCUPAÇÃO SOLO URBANO | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | | 4% | | 4% |
| GLEBA DO CEMITÉRIO MUNICIPAL E DE EXPANSÃO | | | | | | | | | |
| ÁREA DA E.T.E - ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO | | | | | | | | | |
| ÁREA DE DEPOSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS - LIXÃO | | | | | | | | | |

plano diretor nº 0034 - Este plano não substitui o planejamento Diretor da Prefeitura.

1.4. Descrição da Região

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

1.4.1. Características da Região

Uso Predominante: Urbano, Industrial.

Densidade de Ocupação: Baixa

Padrão Econômico: Baixo

Distribuição da Ocupação: Horizontal

Área Sujeita a Enchentes: Não

Melhoramentos Públicos: Energia Elétrica, Telefone, Transporte Coletivo.

Transportes Coletivos: Ônibus.

Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.

Intensidade de Tráfego: Baixo

Nível de Escoamento: Regular

Principais Polos de Influência: Posto Origem, Rodo MW Transporte & Logística, Polívias CVB, Parque de Exposições – Pastoral.

Principais Vias de Acesso: Rodovia BR 472, Rodovia BR 290, Avenida Presidente Vargas

1.4.2. Ocupação Circunvizinha



1.5. Diagnóstico de Mercado

Conforme vistoria realizada in loco, verificamos que o imóvel avaliando está localizado em Zona Urbana do Município de Uruguaiana/RS, em região com ocupação predominantemente industrial e/ou serviços, voltados principalmente para armazenagem de grãos (arroz), transportadoras, junto à Rodovias BR 290 e 472, próximo à Aduaneira Uruguaiana e Aeroporto de Uruguaiana. Informamos que o Imóvel Avaliando está localizado em frente ao Parque de Exposições (Pastoril).

Acesso principal do imóvel avaliando, pela Rodovia BR 472 (saída para Itaqui), sendo que a Rua de Acesso ao avaliando, é pavimentada em terra batida em regular estado de conservação, sendo que esta via, é cortada por antiga Linha Férrea (junto ao imóvel avaliando), sendo que esta Linha Férrea atualmente desativada, não têm previsão para retorno às atividades, conforme informação obtida junto à SEPLAN (Secretaria de Planejamento do Município de Uruguaiana). Esta rua do Imóvel avaliando, faz ligação das Rodovias BR 472 e 290.

Junto ao local do avaliando, existem diversas unidades voltadas para armazenagem de arroz com silos metálicos e sistema de pré-limpeza e secagem, sendo que apenas o imóvel avaliando encontra-se desativada e com suas instalações aparentemente em boas condições de funcionalidade, uma vez que suas atividades foram paralisadas há aproximadamente 18 a 24 meses.

Informamos que próximo ao avaliando existem unidades comerciais voltadas à serviços diversos (oficinas, madeireiras, transportadoras, guinchos e depósito de lixo/reciclados).

Conforme contato obtido junto aos profissionais imobiliários de Uruguaiana, são poucos os imóveis em oferta de mercado em região urbana e/ou urbanizável de Uruguaiana, e atualmente não existem imóveis similares ao avaliando exposto no mercado local, o que pode gerar grande interesse junto ao mercado local, voltado para atividades de recepção, limpeza, secagem e armazenagem de grãos (arroz), uma vez que Uruguaiana é o principal produtor de arroz em casca do país (Fonte IBGE):



Vale ressaltar que aproximadamente 40% da área do imóvel encontrasse ocupada pela Construções, Benfeitorias e Equipamentos, sendo possível ampliação das Instalações para Armazenagem, assim como novas áreas para outros serviços e/ou necessidades para atividade comercial das Instalações no Imóvel Avaliando.

Conforme pesquisa de mercado, podemos verificar que a região tem boa demanda para imóveis da tipologia do avaliando, e caso o imóvel seja exposto em mercado a tendência é para um período médio em exposição, com boa liquidez.

Resumo do Diagnóstico do Mercado

| Diagnóstico | Situação |
|-----------------------------|-------------|
| Nível de Oferta | Baixa/Média |
| Nível de Demanda | Média |
| Absorção | Média |
| Desempenho do Mercado Atual | Equilibrado |

1.6. RESUMO DE VALORES

Resumo de Valores

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

| Resumo de Valores | |
|--------------------------------------|--------------|
| Valor de Mercado | |
| Valor do Terreno | 1.430.713,48 |
| Valor das Construções e Benfeitorias | 2.930.325,00 |
| Valor de Mercado em Uso | 4.361.038,00 |
| Fator Comercialização | 1,00 |
| Valor de Mercado | 4.361.000,00 |

MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno

2. Cálculo do Valor do Terreno

2.1. Considerações Gerais

O Valor de Mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 47,69 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

| N.Ficha | Unitário.Puro (R\$/m2) | Fator.Oferta | Unitário.Venda (R\$/m2) | Fator Proporção.Área | Fator Localização | Melhoramentos | Fator Zoneamento | Fator Homogen. | Unit.Homogenizado (R\$/m2) |
|---------|---------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|
| 78948.0 | 48,65 | 0,90 | 43,78 | 0,94 | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 0,96 | 42,03 |
| 78949.0 | 50,00 | 0,90 | 45,00 | 1,07 | 0,92 | 0,86 | 1,10 | 0,94 | 42,30 |
| 78951.0 | 57,50 | 0,90 | 51,75 | 1,04 | 0,92 | 0,86 | 1,10 | 0,91 | 47,09 |
| 78952.0 | 90,00 | 0,80 | 72,00 | 0,95 | 0,69 | 1,00 | 1,10 | 0,74 | 53,28 |
| 78953.0 | 97,37 | 0,80 | 77,89 | 1,06 | 0,69 | 1,00 | 0,94 | 0,69 | 53,75 |

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

| Dados Calculados | Valores |
|------------------|---------------------------|
| Limite Inferior | R\$ 33,38 /m ² |
| Média Aritmética | R\$ 47,69 /m ² |
| Limite Superior | R\$ 62,00 /m ² |
| Média Saneada | R\$ 47,69 /m ² |

Área Total do Terreno: 30.000,00 m²
Valor Total do Terreno: R\$ 1.430.713,00

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 78948.0

| | | | | | |
|--------------------|--|----------------------|--------------|---|----------------|
| Endereço: | Rua paralela à BR 472, s/nr. | | |  | |
| Bairro: | Salsa Norte | | | | |
| Cidade: | Uruguaiana | | | | |
| Estado: | RS | | | | |
| Tipo: | Sem Edificações | | | | |
| Opção: | Venda | | | | |
| Á.Terreno: | 18.500,00 m2 | Á.Construída: | 0,00 m2 | Testada: | 74,00 m |
| Topografia: | plana | Superfície: | seca | VI.Solicitado: | R\$ 900.000,00 |
| VI.Terreno: | R\$ 48,65 /m2 | Situação: | Oferta - 0.9 | Data: | mai/2023 |
| Informante: | Imóveis Deferrari - Sr. Daniel DeFerrari - Tel. (55) 3402-1027 / 99999-9037 | | | | |
| Obs.: | <p>Terreno livre localizado em Área Industrial e/ou Serviços, ao lado da Guinchos Fronteira e próximo ao Posto Origem.</p> <p>Rua de Terra Batida, com acesso pela Rodovia BR 472.</p> <p>Valor total Pedido R\$ 900.000,00. Propriedade à venda desde 06/2022.</p> <p>Zona Rural, lindeira à ZR1 em condição de Uso e Ocupação Idêntica ao Avaliando.</p> | | | | |

C - Comparativo 78949.0

| | | | | | |
|--------------------|--|----------------------|--------------|---|------------------|
| Endereço: | Rodovia BR 472, s/nr. | | |  | |
| Bairro: | Santo Inácio | | | | |
| Cidade: | Uruguaiana | | | | |
| Estado: | RS | | | | |
| Tipo: | Sem Edificações | | | | |
| Opção: | Venda | | | | |
| Á.Terreno: | 50.000,00 m2 | Á.Construída: | 0,00 m2 | Testada: | 80,00 m |
| Topografia: | plana | Superfície: | seca | VI.Solicitado: | R\$ 2.500.000,00 |
| VI.Terreno: | R\$ 50,00 /m2 | Situação: | Oferta - 0.9 | Data: | mai/2023 |
| Informante: | Imóveis DeFerrari - Sr. Daniel DeFerrari - Tel. (55) 3402-1027 / 99999-9037 | | | | |
| Obs.: | Terreno Livre, com frente para Rodovia BR 472, Trevo frente para Parque de Exposições de Uruguaiana, frente para Rua de Acesso ao Imóvel Avaliando. Área total de 5,00 ha, ou seja, 50.000,00 m². Imóvel Exposto ao mercado desde 06/2022. Imóvel em Zona ZR1. | | | | |

D - Comparativo 78951.0

| | | | | | |
|--------------------|---|----------------------|--------------|---|------------------|
| Endereço: | Rodovia BR 472, s/nr. | | |  | |
| Bairro: | Salsa Norte | | | | |
| Cidade: | Uruguaiana | | | | |
| Estado: | RS | | | | |
| Tipo: | Sem Edificações | | | | |
| Opção: | Venda | | | | |
| Á.Terreno: | 40.000,00 m2 | Á.Construída: | 0,00 m2 | Testada: | 85,00 m |
| Topografia: | plana | Superfície: | seca | VI.Solicitado: | R\$ 2.300.000,00 |
| VI.Terreno: | R\$ 57,50 /m2 | Situação: | Oferta - 0.9 | Data: | mai/2023 |
| Informante: | Informante/Corretora - Sra. Sheila - Tel. (55) 99932-9903 | | | | |
| Obs.: | Terreno livre localizado em Área Industrial e/ou Serviços, ao lado da Serviços Hoff e próximo ao Posto Origem. Propriedade à venda à aproximadamente 6 meses. Zona Rural, lindeira à ZR1 em condição de Uso e Ocupação Idêntica ao Avaliando. | | | | |

E - Comparativo 78952.0

| | | | | | |
|--------------------|--|----------------------|--------------|-----------------------|------------------|
| Endereço: | Rua paralela à BR 290 (Rod. Osvaldo Aranha), alt. Km. 717 | | | | |
| Bairro: | Cerrito | | | | |
| Cidade: | Uruguaiana | | | | |
| Estado: | RS | | | | |
| Tipo: | Sem Edificações | | | | |
| Opção: | Venda | | | | |
| Á.Terreno: | 20.000,00 m2 | Á.Construída: | 0,00 m2 | Testada: | 95,00 m |
| Topografia: | plana | Superfície: | seca | VI.Solicitado: | R\$ 1.800.000,00 |
| VI.Terreno: | R\$ 90,00 /m2 | Situação: | Oferta - 0.8 | Data: | mai/2023 |
| Informante: | Proprietária - Sra. Isa - Tel. (55) 99188-6322 | | | | |
| Obs.: | <p>Terreno livre localizado em Área Industrial e/ou Serviços, próximo ao Posto Cristal em área voltada para Transportadoras e Oficinas. Propriedade à venda à aproximadamente 6 meses.</p> <p>Zona Rural, lindeira à ZCI 1 em condição de Uso e Ocupação Idêntica ao Avaliando.</p> <p>Valor acima de média de mercado para região, conforme corretores locais valor entre R\$ 50,00 e R\$ 60,00/m2.</p> | | | | |



F - Comparativo 78953.0

| | | | | | |
|--------------------|--|----------------------|--------------|-----------------------|------------------|
| Endereço: | Rua paralela à BR 290 (Rod. Osvaldo Aranha), s/nr. | | | | |
| Bairro: | Aeroporto | | | | |
| Cidade: | Aceguá | | | | |
| Estado: | RS | | | | |
| Tipo: | Sem Edificações | | | | |
| Opção: | Venda | | | | |
| Á.Terreno: | 38.000,00 m2 | Á.Construída: | 0,00 m2 | Testada: | 100,00 m |
| Topografia: | plana | Superfície: | seca | VI.Solicitado: | R\$ 3.700.000,00 |
| VI.Terreno: | R\$ 97,37 /m2 | Situação: | Oferta - 0.8 | Data: | mai/2023 |
| Informante: | Corretor Argentino - Sr. Anibal Pucheta - Tel. 549 3772569738 | | | | |
| Obs.: | <p>Terreno Livre, localizado em Rua Paralela à Rod. BR 290, próximo ao Posto SIM e ao lado da Trans FALL's. Terreno com 100,00 m. de frente e 380,00 m de fundos. Imóvel à venda à mais de 1 ano.</p> <p>Imóvel em Zona ZAERO.</p> <p>Valor acima de média de mercado para região, conforme corretores locais valor entre R\$ 50,00 e R\$ 60,00/m2</p> | | | | |



2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos



2.5. Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- M = média aritmética
- q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

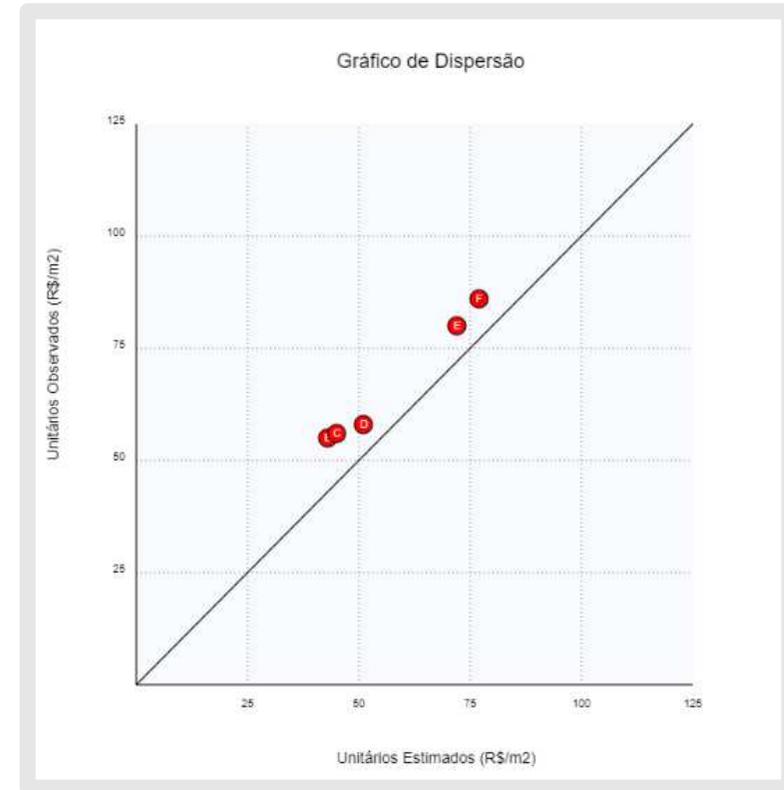
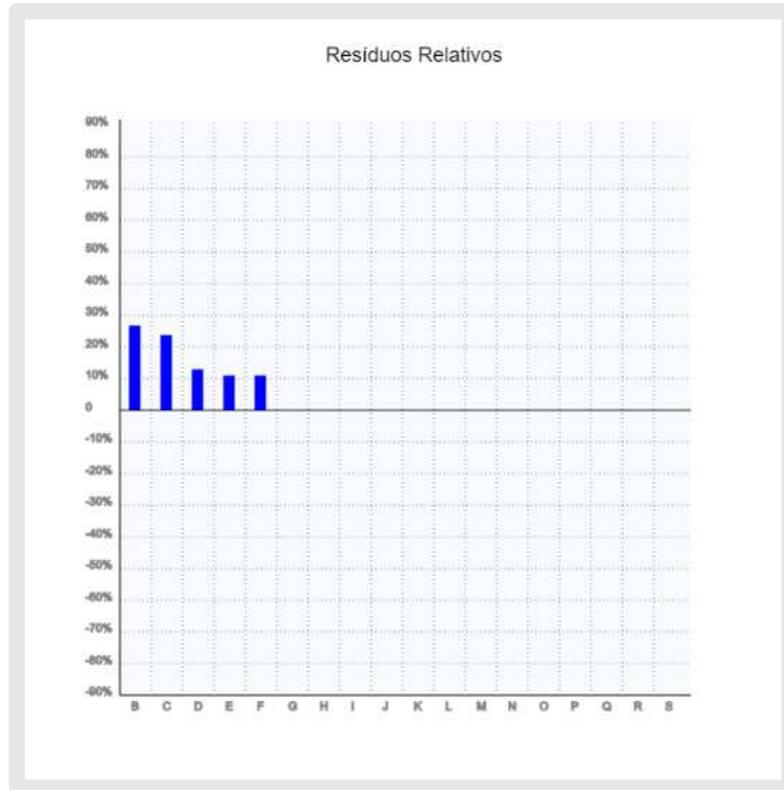
$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

| Descritivo | | |
|---|----------------|--------------------------|
| Número de Elementos Coletados: | | 5 |
| Número de Elementos Saneados: | | 5 |
| Média Aritmética (p/m ²): | | R\$ 47,69 |
| Desvio Padrão: | | 5,69 |
| Coefficiente de Variação: | | 11,92% |
| Limite Inferior (p/m ²): | | R\$ 33,38 |
| Limite Superior (p/m ²): | | R\$ 62,00 |
| Média Saneada (p/m ²): | | R\$ 47,69 |
| T. de Student: | | 1,5330 |
| Amplitude do Intervalo de Confiabilidade | Valor Unitário | Percentual de Variação |
| Limite Inferior (p/m ²): | R\$ 43,79 | -8,18 % |
| Limite Superior (p/m ²): | R\$ 51,59 | 8,18% |
| Valor do Terreno | | Valor |
| Área do Terreno: | | 30.000,00 m ² |
| Unitário Saneado (p/m ²): | | R\$ 47,69 |
| Valor do Terreno: | | R\$ 1.430.713,00 |
| Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno | | Valor |
| Limite Inferior: | | R\$ 1.313.751,72 |
| Limite Superior: | | R\$ 1.547.675,25 |

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e Valores Observados *Versus* Valores Estimados



MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias

3. Descrição das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno do imóvel avaliando existem construções e benfeitorias, cujas descrições como área construída, padrões construtivos, idade aparente, estado de conservação, entre outras informações, serão fornecidas à seguir:

| | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------|--|
| Tipo: | Portaria | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simples | |
| Estrutura: | Concreto. | | | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | | Pé.Direito: | 2,50 m | |
| Cobertura: | Telhas Cerâmicas. | | | | Estr.Cobertura: | Madeira. | |
| Depend.Internas: | Cabine Portaria e Banheiro. | | | | | | |
| Área.Constr.: | 6,89 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples | | |
| Piso: | Cerâmica. | | | | | | |
| Parede: | Azulejos 1/2 Altura, Massa Pintada. | | | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | | | |
| Caixilhos: | Ferro. | | | | | | |
| Porta: | Ferro com Vidros. | | | | | | |



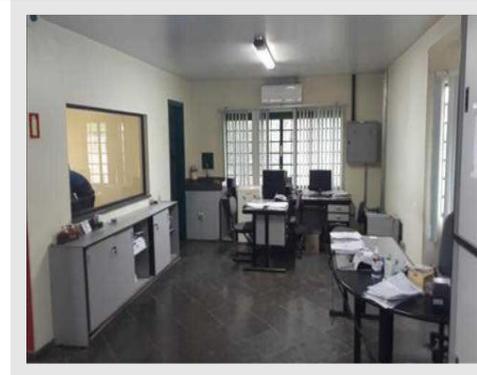
| | | | | | | | |
|-------------------------|---|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------|--|
| Tipo: | Prédio Cabine Energia | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simples | |
| Estrutura: | Concreto. | | | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | | Pé.Direito: | 2,50 m | |
| Cobertura: | Laje de Concreto Impermeabilizada. | | | | Estr.Cobertura: | Concreto. | |
| Depend.Internas: | Cabine para entrada de energia com Equipamentos entrada e medição. Obs.: sem vistoria interna. | | | | | | |
| Área.Constr.: | 19,20 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples | | |
| Piso: | Concreto. | | | | | | |
| Parede: | Massa Pintada. | | | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | | | |
| Caixilhos: | Ferro. | | | | | | |
| Porta: | Ferro. | | | | | | |



| | | | | | | | |
|-------------------------|---|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------|--|
| Tipo: | Prédio Vestiários | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simples | |
| Estrutura: | Concreto. | | | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | | Pé.Direito: | 2,50 m | |
| Cobertura: | Telhas Cerâmicas. | | | | Estr.Cobertura: | Madeira. | |
| Depend.Internas: | 02 vestiários para funcionários. Obs.: Sem vistoria interna. | | | | | | |
| Área.Constr.: | 37,80 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples | | |
| Piso: | Cerâmica. | | | | | | |
| Parede: | Azulejos Até o Teto. | | | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | | | |
| Caixilhos: | Ferro. | | | | | | |
| Porta: | Ferro, Ferro com Vidros. | | | | | | |



| | | | | | |
|-------------------------|---|----------------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Tipo: | Prédio Administrativo | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | Pé.Direito: | 2,50 m |
| Cobertura: | Telhas Cerâmicas. | | | Estr.Cobertura: | Madeira. |
| Depend.Internas: | Sala recepção, salão administrativo com área para controle de balança rodoviária, banheiro e sala para gerente da unidade com banheiro privativo. | | | | |
| Área.Constr.: | 87,60 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |
| Piso: | Cerâmica. | | | | |
| Parede: | Azulejos Até o Teto, Massa Texturizada Pintada, Massa Desempenada Pintada. | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | |
| Caixilhos: | Alumínio, Ferro. | | | | |
| Porta: | Ferro com Vidro, Madeira. | | | | |



| | | | | | |
|-------------------|--|---------------|--------------------------|----------------------|-----------------|
| Tipo: | Plataforma Balança Rodoviária | | Padrão.Construt.: | Médio | |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Consta de Plataforma para Balança Rodoviária, com estrutura de concreto armado com acabamento em estrutura metálica laminada, com dimensão de 3,00 x 21,00 metros. | | | | |
| Área.: | 63,00 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |



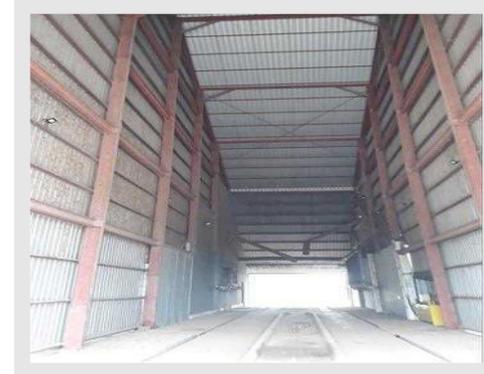
| | | | | | |
|-------------------------|---|----------------------|---------|--------------------------|-----------|
| Tipo: | Cobertura Frente Carregamento Ferroviário | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simple |
| Estrutura: | Metálica. | | | Pé.Direito: | 4,50 m |
| Cobertura: | Telhas Trapezoidais Metálicas. | | | Estr.Cobertura: | Metálica. |
| Depend.Internas: | Área de frente para Carregamento Ferroviário. | | | | |
| Área.Constr.: | 48,00 m ² | Idade: | 10 anos | Est.Conserv.: | Regular |
| Piso: | Terra. | | | | |



| | | | | | |
|-------------------------|--|----------------------|---------|--------------------------|----------------------|
| Tipo: | Cobertura Carregamento Ferroviário | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto e Metálica. | | | Pé.Direito: | 6,00 m |
| Cobertura: | Telhas Trapezoidais Metálicas. | | | Estr.Cobertura: | Concreto e Metálica. |
| Depend.Internas: | Área para Carregamento Ferroviário, com Cobertura parte em Telhas Metálicas Trapezoidais com Silos Metálicos para Carregamento e com Plataforma Metálica para Balança Ferroviária, sobre Estrutura de Concreto Armado e com Plataforma em Chapa Metálica, dimensão de 3,00 x 15,00 metros. | | | | |
| Área.Constr.: | 60,00 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |
| Piso: | Chapa Metálica, Concreto. | | | | |



| | | | | | | | |
|-------------------------|--|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| Tipo: | Galpão Moega / Tombador | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simples | |
| Estrutura: | Concreto e Metálica. | | | | | | |
| Revest.Externo: | Vedação parcial em Alvenaria revestida com Massa Pintada (h=2,50 à 4,00 m), parte em Tijolos Aparentes, parte com Vedação em Telhas Metálicas Trapezoidais com Estrutura Metálica. | | | | Pé.Direito: | 5,00 m / 7,50 m 15,00 m | |
| Cobertura: | Telhas Trapezoidais Metálicas. | | | | Estr.Cobertura: | Metálica. | |
| Depend.Internas: | Área para Moega recebimento de arroz (capacidade 40 Ton.) e Área para Tombador Hidráulico 21,00 m. SAUR. | | | | | | |
| Área.Constr.: | 198,50 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples | | |
| Piso: | Concreto, Gradil Metálico (Moega) e Plataforma em Concreto Estruturado com acabamento Metálico. | | | | | | |
| Parede: | Massa Pintada, Telhas Metálicas Trapezoidais. | | | | | | |
| Forro: | Sem forro. | | | | | | |
| Caixilhos: | Sem caixilhos. | | | | | | |
| Porta: | Sem portas, só o vão. | | | | | | |



| | | | | | | |
|-------------------------|---|---------------|------------------------|----------------------|--------------------------|-----------|
| Tipo: | Galpão Pré Limpeza | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Econômico |
| Estrutura: | Concreto e Metálica. | | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | Pé.Direito: | 3,00 m / 7,00 m | | |
| Cobertura: | Telhas Trapezoidais Metálicas. | | Estr.Cobertura: | Metálica. | | |
| Depend.Internas: | Escritório para Operadores e Salão para Sistema de Pré Limpeza com 04 Máquinas e 03 Fossos para Elevadores (01 para Moega e 02 para Pré Limpeza). | | | | | |
| Área.Constr.: | 153,00 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples | |
| Piso: | Cerâmica, Concreto. | | | | | |
| Parede: | Massa Pintada. | | | | | |
| Forro: | Parte sem forro e parte com forro de laje. | | | | | |
| Caixilhos: | Ferro. | | | | | |
| Porta: | Ferro, Ferro com Vidro. | | | | | |



| | | | | | |
|----------------------------|--|----------------------|---------|--------------------------|---------|
| Tipo: | Base Silo Descarga de Impurezas | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simple |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Consta de base de concreto armado com vigas baldrames, para suporte e fixação de Silo Metálica para Impurezas, com área para carregamento de veículos. | | | | |
| Volume de Concreto: | 25,00 m ³ | Idade: | 10 anos | Est.Conserv.: | Regular |



| | | | | | | |
|-------------------------|---|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------|
| Tipo: | Cabine Compressor | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Econômico |
| Estrutura: | Alvenaria. | | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | | Pé.Direito: | 2,80 m |
| Cobertura: | Telhas Trapezoidais Metálicas. | | | | Estr.Cobertura: | Metálica. |
| Depend.Internas: | Área para Compressor e depósito de Ferramentas. | | | | | |
| Área.Constr.: | 12,00 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples | |
| Piso: | Cimentado Comum. | | | | | |
| Parede: | Massa Pintada. | | | | | |
| Forro: | Sem forro. | | | | | |
| Caixilhos: | Ferro. | | | | | |
| Porta: | Ferro. | | | | | |



| | | | | | |
|-------------------------|------------------------------------|----------------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Tipo: | Cobertura Garagem | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simple |
| Estrutura: | Metálica. | | | Pé.Direito: | 4,00 m |
| Cobertura: | Telhas Trapezoidais Metálicas. | | | Estr.Cobertura: | Metálica. |
| Depend.Internas: | Área para estacionamento de autos. | | | | |
| Área.Constr.: | 42,00 m ² | Idade: | 10 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |
| Piso: | Cimentado Comum. | | | | |



| | | | | | |
|-------------------------|--|----------------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Tipo: | Cobertura Fornalha | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Superior |
| Estrutura: | Metálica. | | | Pé.Direito: | 5,00 m |
| Cobertura: | Telhas Trapezoidais Metálicas. | | | Estr.Cobertura: | Metálica. |
| Depend.Internas: | Cobertura para Fornalha em alvearia de tijolos maciços e internamente com tijolos refratários. | | | | |
| Área.Constr.: | 54,00 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |
| Piso: | Cimentado Comum, Concreto. | | | | |
| Porta: | Ferro. | | | | |



| | | | | | |
|-------------------|---|---------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Tipo: | Base Secador CASP | | | Padrão.Construt.: | Simple |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Consta de Base de Concreto Armado, para suporte e fixação de Secador CASP, sendo que parte dos Difusores sobre base de concreto armado com dimensão de 5,20 x 3,50 / cada (02 lados) e parte do Secador sobre Vigas de Concreto, com 1,40 m. de altura do Solo com 5,20 m. cada (02 unidades), sendo que esta área do Secador forma um Túnel para Esteira transportadora com fosso de aproximadamente 3,10 m. e com laje de cobertura com dimensão de 2,00 x 5,20 metros. Junto ao Secador e mesma estrutura do Fosso para Esteira, existe um Fosso para Elevador de Canecas, com dimensão de 2,00 x 4,00 m com profundidade de 3,10 m. | | | | |
| Área: | 46,80 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |



| | | | | | |
|-------------------------|---|----------------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Tipo: | Câmara Lavagem de Ar | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simple |
| Estrutura: | Concreto. | | | Pé.Direito: | 4,00 m / 5,00 m |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | Estr.Cobertura: | Concreto. |
| Cobertura: | Parte com cobertura de Laje de Concreto Impermeabilizada e parte à Céu Aberto. | | | | |
| Depend.Internas: | Consta de Câmara para Lavagem de Fuligem do Secador CASP, sendo que parte desta construção é sem cobertura para dissipação de ar. | | | | |
| Área.Constr.: | 34,80 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |
| Piso: | Concreto. | | | | |
| Parede: | Argamassa Sem Acabamento. | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | |
| Caixilhos: | Sem Caixilhos. | | | | |
| Porta: | Ferro. | | | | |



| | | | | | |
|-------------------|---|----------------------|---------|--------------------------|---------|
| Tipo: | Bases Silos Saída Pré Limpeza | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simple |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Consta de área com pavimentação em concreto regularizado, com bases de concreto anelar com diâmetro de 5,00 metros (espessura de 0,30 m.) estaqueadas, para suporte e fixação de 06 silos metálicos com fundo cônico, localizadas entre Pré Limpeza e Secador CASP, sobre os silos existe um canaleta em concreto armado para esteiras transportadoras parte com tampas em chapas metálicas (dimensão 0,60 x 32,00 m, com profundidade de 0,60 m.), junto à saída dos Silos para Sistema de Secagem Contínua, fosso com rampa para esteira transportadora de grãos, sendo parte com cobertura em Telhas Metálicas Trapezoidais (dimensão: 1,60 x 8,00 m, com profundidade de 0,80 m.) | | | | |
| Área: | 191,30 m ² | Idade: | 10 anos | Est.Conserv.: | Regular |



| | | | | | |
|-------------------|--|----------------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Tipo: | Bases e Área para Silos Armazenagem | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Consta de Área pavimentada em concreto regularização, com 04 Bases de Concreto Armado para 04 Silos fundo reto, sendo cada silo com aproximadamente 314,16 m ² de área de base (altura do solo de 0,30 m.), estas bases são de concreto armado com dutos para ventilação forçada e saída de grãos para esteira transportadora). Cada Silo possui um Ventilador externo sobre base de concreto armado. Sob área pavimentada com Túnel para Esteira Transportadora para Elevador De Canecas (Túnel com dimensão: 2,00 x 22,00 metros, altura de 1,50 m).. | | | | |
| Área: | 1.815,00 m ² | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |



| | | | | | | | |
|-------------------------|---|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------|--|
| Tipo: | Cabine Transformador | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simples | |
| Estrutura: | Concreto. | | | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | | Pé.Direito: | 2,80 m | |
| Cobertura: | Laje de Concreto Impermeabilizada. | | | | Estr.Cobertura: | Concreto. | |
| Depend.Internas: | Cabine para Painéis Elétricos, com Transformador sobre Laje de Cobertura. | | | | | | |
| Área.Constr.: | 9,00 m ² | Idade: | 5 anos | Est.Conserv.: | Entre Novo e Regular | | |
| Piso: | Concreto. | | | | | | |
| Parede: | Massa Pintada. | | | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | | | |
| Caixilhos: | Ferro. | | | | | | |
| Porta: | Ferro. | | | | | | |



| | | | | | |
|-------------------------|---|----------------------|--------|--------------------------|----------------------|
| Tipo: | Prédio Sala Operadores / Painel Controle | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | Pé.Direito: | 2,80 m |
| Cobertura: | Laje de Concreto Impermeabilizada. | | | Estr.Cobertura: | Concreto. |
| Depend.Internas: | Sala para operadores com Painéis de Controle e Banheiros. | | | | |
| Área.Constr.: | 46,92 m ² | Idade: | 5 anos | Est.Conserv.: | Entre Novo e Regular |
| Piso: | Cerâmica, Cimentado Comum. | | | | |
| Parede: | Azulejos Até o Teto, Massa Pintada. | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | |
| Caixilhos: | Ferro. | | | | |
| Porta: | Ferro, Ferro com Vidro. | | | | |



| | | | | | |
|-------------------------|---|----------------------|--------|--------------------------|-----------|
| Tipo: | Cabines / Estruturas Secadores Contínuos (03 un.) | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Revest.Externo: | Massa Pintada. | | | Pé.Direito: | 2,20 m |
| Cobertura: | Laje de Concreto Impermeabilizada. | | | Estr.Cobertura: | Concreto. |
| Depend.Internas: | 03 Construções para sistema de Secagem Contínua, cada estrutura com 4,00 x 12,00 m, sobre laje de cobertura fixação de equipamentos para Secadores Contínuos e com proteção guarda corpo em estrutura metálica. | | | | |
| Área.Constr.: | 144,00 m ² | Idade: | 5 anos | Est.Conserv.: | Regular |
| Piso: | Concreto. | | | | |
| Parede: | Argamassa Pintada. | | | | |
| Forro: | Laje. | | | | |
| Caixilhos: | Sem Caixilhos. | | | | |
| Porta: | Ferro. | | | | |



| | | | | | |
|-------------------|--|----------------------|--------|--------------------------|----------------------|
| Tipo: | Área / Bases Silos (03 un.) Secadores Contínuos | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simplex |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Consta de área para Sistema de Secadores Contínuos, com pavimentação em concreto regularizado, com 03 bases de concreto anelar para suporte e fixação de 03 silos metálicos elevados com fundo cônico (cada Base com diâmetro de 4,40 m.), 03 fossos para elevadores de canecas para Conjunto de Secadores Contínuos (cada fosso com 3,00 x 4,00 m com profundidade de 3,00 m. e com fechamento em gradil metálico) e 01 Fosso para Elevador de Canecas para Transporte de Grãos Secos (dimensão de 2,50 x 2,50 m com profundidade de 1,50 m e com tampo em chapas metálicas). | | | | |
| Área: | 375,00 m ² | Idade: | 5 anos | Est.Conserv.: | Entre Novo e Regular |



| | | | | | |
|-------------------------|--|----------------------|--------|--------------------------|----------------------|
| Tipo: | Cobertura Fornalhas Secadores Contínuos | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Metálica. | | | Pé.Direito: | 3,00 m / 5,00 m |
| Cobertura: | Telhas Metálicas Onduladas. | | | Estr.Cobertura: | Metálica. |
| Depend.Internas: | Consta de cobertura para 02 equipamentos para Fornalhas do Sistema de Secadores Contínuos. | | | | |
| Área.Constr.: | 130,00 m ² | Idade: | 2 anos | Est.Conserv.: | Entre Novo e Regular |
| Piso: | Concreto regularizado com 02 bases de concreto armado para suporte e fixação de Equipamentos para Fornalhas. | | | | |



| | | | | | | |
|----------------------------|---|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-------|
| Tipo: | Base Reservatório Metálico | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto. | | | | | |
| Descrição: | Base de Concreto armado, com dimensão de 3,00 x 3,20 m. com altura de 0,80 m., para suporte e fixação de reservatório metálico. | | | | | |
| Volume de Concreto: | 7,68 m³ | Idade: | 10 anos | Est.Conserv.: | Regular | |



| | | | | | |
|-------------------|---|----------------------|--------|--------------------------|-------------------------------------|
| Tipo: | Bases Concreto Sem Uso | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Simple |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Constam de 07 bases de concreto com dimensão de 1,00 x 5,00 m/cada, com altura do solo 0,15 m., sendo que sobre 4 bases, existem 02 blocos de concreto para suporte e fixação de equipamentos. Existe um Parede Corta Fogo, com altura de 2,00 m e com dimensão de 5,00 metros. | | | | |
| Área: | 35,00 m ² | Idade: | 5 anos | Est.Conserv.: | Entre Reparos Simples e Importantes |



| | | | | | | |
|-------------------|--|---------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-------|
| Tipo: | Leito Secagem | | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto. | | | | | |
| Descrição: | Consta de um reservatório enterrado, com estrutura de concreto armado, com dimensão de 10,00 x 14,00 metros, sendo 02 células (5,00x14,00 m), com profundidade máxima de 1,40 m e parte com rampa para entrada de maquinário para limpeza. | | | | | |
| Área: | 140,00 m ² | Idade: | 5 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples | |



| | | | | | |
|-------------------|---|----------------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Tipo: | Cerca de Fechamento | N.Pavimentos: | 1 | Padrão.Construt.: | Médio |
| Estrutura: | Concreto. | | | | |
| Descrição: | Todo perímetro do imóvel avaliando, é cercado com cinta de blocos de concreto revestidos com argamassa pintada (h=0,30 m.) com mourões de concreto pré-moldado (parte com ponta virada e parte reta) com altura de 2,00 à 2,50 m., com vedação em tela de alambrado metálica com fios de arame farpado. | | | | |
| Extensão: | 760,00 ml | Idade: | 20 anos | Est.Conserv.: | Reparos Simples |



3.1. Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Planilha de Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Unidade de Medida em R\$ exceto quando indicado

| Item | Descrição | Quant. | Un. | Soma | VI Unitário | IA | EC | VU | VR | Dep. | VI Novo | VI Deprec. |
|------|---|--------|----------------|------|-------------|----|----|----|----|-------|--------------|------------|
| 1 | Portaria | 6,89 | m ² | Sim | 2.309,51 | 20 | e | 70 | 43 | 0,669 | 15.912,52 | 10.645,48 |
| 2 | Prédio Cabine Energia | 19,20 | m ² | Sim | 2.333,27 | 20 | e | 60 | 34 | 0,637 | 44.798,78 | 28.536,83 |
| 3 | Prédio Vestiários | 37,80 | m ² | Sim | 2.865,50 | 20 | e | 70 | 43 | 0,669 | 108.315,90 | 72.463,34 |
| 4 | Prédio Administrativo | 87,60 | m ² | Sim | 3.421,50 | 20 | e | 70 | 43 | 0,669 | 299.723,40 | 200.514,95 |
| 5 | Plataforma Balança Rodoviária | 63,00 | m ² | Não | 1.520,67 | 20 | e | 40 | 20 | 0,512 | 95.802,21 | 49.050,73 |
| 6 | Cobertura Frente Carregamento Ferroviário | 48,00 | m ² | Sim | 168,70 | 10 | c | 20 | 11 | 0,609 | 8.097,60 | 4.931,44 |
| 7 | Cobertura Carregamento Ferroviário | 60,00 | m ² | Sim | 544,11 | 10 | e | 20 | 10 | 0,512 | 32.646,60 | 16.715,06 |
| 8 | Galpão Moega / Tombador | 198,50 | m ² | Sim | 2.333,27 | 20 | e | 60 | 34 | 0,637 | 463.154,10 | 295.029,16 |
| 9 | Galpão Pré Limpeza | 153,00 | m ² | Sim | 1.663,23 | 20 | e | 60 | 34 | 0,637 | 254.474,19 | 162.100,06 |
| 10 | Base Silo Descarga de Impurezas | 25,00 | m ³ | Não | 522,73 | 10 | c | 50 | 38 | 0,858 | 13.068,25 | 11.212,56 |
| 11 | Cabine Compressor | 12,00 | m ² | Sim | 1.230,79 | 20 | e | 60 | 34 | 0,637 | 14.769,48 | 9.408,16 |
| 12 | Cobertura Garagem | 42,00 | m ² | Sim | 337,40 | 10 | e | 20 | 10 | 0,512 | 14.170,80 | 7.255,45 |
| 13 | Cobertura Fornalha | 54,00 | m ² | Sim | 791,22 | 20 | e | 30 | 11 | 0,364 | 42.725,88 | 15.552,22 |
| 14 | Base Secador CASP | 46,80 | m ² | Não | 1.473,14 | 20 | e | 50 | 26 | 0,590 | 68.942,95 | 40.676,34 |
| 15 | Câmara Lavagem de Ar | 34,80 | m ² | Sim | 2.333,27 | 20 | e | 60 | 34 | 0,637 | 81.197,80 | 51.723,00 |
| 16 | Bases Silos Saída Pré Limpeza | 57,39 | m ³ | Não | 1.188,02 | 10 | c | 50 | 38 | 0,858 | 68.180,47 | 58.498,84 |
| 17 | Bases e Área para Silos Armazenagem | 544,50 | m ³ | Não | 2.376,04 | 20 | e | 50 | 26 | 0,590 | 1.293.753,78 | 763.314,73 |
| 18 | Cabine Transformador | 9,00 | m ² | Sim | 3.012,82 | 5 | b | 60 | 55 | 0,952 | 27.115,38 | 25.813,84 |
| 19 | Prédio Sala Operadores / Painel Controle | 46,92 | m ² | Sim | 3.450,01 | 5 | b | 60 | 55 | 0,952 | 161.874,47 | 154.104,49 |
| 20 | Cabines / Estruturas Secadores Contínuos (03 un.) | 144,00 | m ² | Sim | 3.941,85 | 5 | c | 80 | 72 | 0,942 | 567.626,40 | 534.704,07 |
| 21 | Área / Bases Silos (03 un.) Secadores Contínuos | 375,00 | m ² | Não | 522,73 | 5 | b | 50 | 45 | 0,942 | 196.023,75 | 184.654,37 |
| 22 | Cobertura Fornalhas Secadores Contínuos | 130,00 | m ² | Sim | 544,11 | 2 | b | 20 | 18 | 0,942 | 70.734,30 | 66.631,71 |
| 23 | Base Reservatório Metálico | 7,68 | m ³ | Não | 1.330,58 | 10 | c | 40 | 30 | 0,822 | 10.218,85 | 8.399,90 |

| Item | Descrição | Quant. | Un. | Soma | VI Unitário | IA | EC | VU | VR | Dep. | VI Novo | VI Deprec. |
|---------------|------------------------|-----------------|-----|------|-------------|----|----|----|----|-------|---------------------|---------------------|
| 24 | Bases Concreto Sem Uso | 35,00 | m² | Não | 431,73 | 5 | f | 40 | 22 | 0,621 | 15.110,55 | 9.383,65 |
| 25 | Leito Secagem | 140,00 | m² | Não | 719,94 | 5 | e | 40 | 27 | 0,761 | 100.791,60 | 76.702,41 |
| 26 | Cerca de Fechamento | 760,00 | ml | Não | 261,36 | 20 | e | 30 | 11 | 0,364 | 198.633,60 | 72.302,63 |
| TOTAIS | | 1.083,71 | | | | | | | | | 4.267.863,61 | 2.930.325,42 |

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação

4. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do Valor de Mercado do terreno adotamos o “Método Comparativo de Dados de Mercado” e para a obtenção dos valores das construções e benfeitorias adotamos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do Valor de Mercado do imóvel como um todo realizamos a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

4.1. Terreno

4.1.1. Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

FATOR DE ZONEAMENTO: É o fator de correção para sanear a influência do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação existente entre elementos de diferentes Zoneamentos Urbanísticos.

FATOR MELHORAMENTOS: As diversas condições de existência ou não de melhoramentos públicos, infra-estrutura de comércio, serviços e densidade ocupacional serão considerados através dos fatores cumulativos:

4.2. Construções e Benfeitorias

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de Rio Grande do Sul, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias como bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicamos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

| Cód. | Estado de Conservação | Cód. | Estado de Conservação | Cód. | Estado de Conservação |
|------|-----------------------|------|-------------------------------------|------|---------------------------------------|
| a | Novo | d | Entre regular e reparos simples | g | Reparos importantes |
| b | Entre novo e regular | e | Reparos simples | h | Entre reparos importantes e sem valor |
| c | Regular | f | Entre reparos simples e importantes | i | Sem valor |

4.2.1. Definição do Valor de Mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O Valor de Mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 1,00.

MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação

5. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Pontos | Comentários |
|--------------|----------|---|
| 1 | 2 | A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento. |
| 2 | 2 | A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II. |
| 3 | 2 | A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados. |
| 4 | 2 | O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II. |
| TOT.: | 8 | Laudo Enquadrado no Grau II |

Tabela 5 da NBR 14563-2 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

| Descrição | Grau | | |
|--|-------|-------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade:
Grau de precisão atingido: Grau III

Tabela 6 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

| Item | Pontos | Comentários |
|--------------|----------|--|
| 1 | 2 | Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão. |
| 2 | 2 | O BDI adotado foi justificado. |
| 3 | 2 | A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação. |
| TOT.: | 6 | Laudo Enquadrado no Grau II |

Tabela 10 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

| Item | Pontos | Comentários |
|--------------|----------|---|
| 1 | 2 | Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo. |
| 2 | 2 | Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo. |
| 3 | 2 | O fator de comercialização foi justificado. |
| TOT.: | 6 | Laudo Enquadrado no Grau II |

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e com amplitude do intervalo de confiabilidade de 16,36% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

ANEXO I – Fotos do Imóvel



Vista do Imóvel Avaliando



Vista parcial de Antiga Linha Férrea, atualmente desativada



Vista parcial de Antiga Linha Férrea, atualmente desativada, vizinha ao Imóvel Avaliando



Vista parcial de Portão de Entrada do Imóvel Avaliando



Vista parcial Cabine Portaria



Vista parcial Cabine de Força



Vista parcial Prédio para Vestiários



Vista parcial Silos de Armazenagem



Vista parcial Plataforma Balança Rodoviária



Vista parcial Plataforma Balança Rodoviária



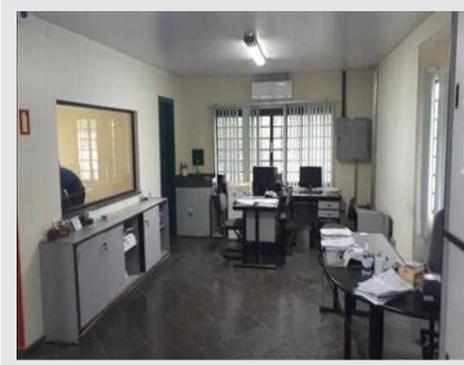
Vista parcial acesso ao Prédio Administrativo



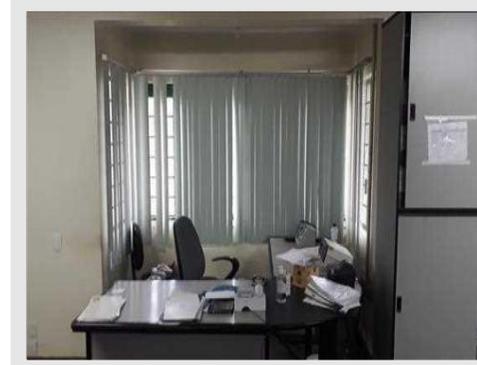
Vista parcial Prédio Administrativo



Vista parcial interna Prédio Administrativo



Vista parcial interna Prédio Administrativo



Vista parcial interna Prédio Administrativo



Vista parcial interna Prédio Administrativo



Vista parcial Setor de Carregamento Ferroviário e Moega com Tombador



Vista parcial Cobertura para Carregamento Ferroviário com Plataforma Balança Ferroviária



Vista parcial Cobertura para Carregamento Ferroviário com Plataforma Balança Ferroviária



Detalhe Plataforma Balança Ferroviária



Detalhe de Saída dos Silos para Carregamento Ferroviário



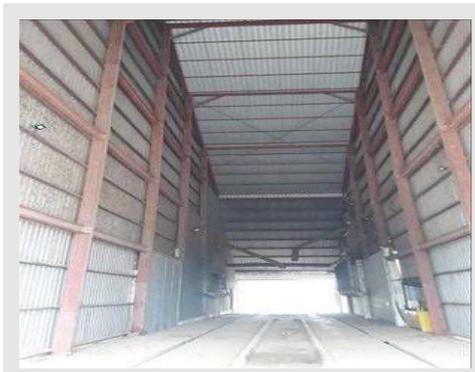
Vista parcial Estrutura e Galpão para Moega e Tombador



Detalhe de Gradil Metálico para Moega Recebimento de Grãos



Detalhe de Plataforma Hidráulica para Tombador



Vista parcial interna do Galpão para Moega com Tombador Hidráulico



Vista parcial da Lateral do Galpão Pré Limpeza



Vista parcial interna Galpão Pré Limpeza com Sala para Operadores e Painéis Controle



Vista parcial interna Galpão Pré Limpeza com Sala para Operadores e Painéis Controle



Vista parcial interna Galpão Pré Limpeza



Vista parcial interna Galpão Pré Limpeza



Vista parcial interna Galpão Pré Limpeza



Vista parcial de Silo para Impurezas da Pré Limpeza



Vista parcial Cobertura para Garagem e Fornalha Secador CASP



Vista parcial Secador CASP



Vista parcial Silos Entre Pré Limpeza e Secador CASP



Detalhe de Base para Silo Metálico Fundo Cônico entre Pré Limpeza e Secador CASP



Vista parcial de Fosso para Esteira Transportadora de Grãos Pré Limpeza para Secadores Contínuos



Vista parcial de Estrutura para Secadores Contínuos



Vista parcial de Estrutura para Secadores Contínuos



Vista parcial de Estrutura para Secadores Contínuos



Vista parcial de Estrutura para Secadores Contínuos



Vista parcial de Silo Fundo Cônico para Sistema de Secadores Contínuos



Vista parcial Cobertura para Fornalhas Secadores Contínuos



Detalhe de uma das Fornalhas para Secadores Contínuos



Vista parcial Silos Armazenagem de Grãos



Detalhe de um dos Silos para Armazenagem de Grãos



Vista parcial Silos Armazenagem de Grãos



Detalhe de um dos Ventiladores para Silo Armazenagem de Grãos



Vista parcial de Área interna entre os Silos
Armazenagem de Grãos



Vista parcial Leito de Secagem



Vista parcial Reservatório Metálico e local do Poço
Artesiano



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando



Detalhe de Portão com Linha Férrea (desativada)

ANEXO II – Documentação do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 COMARCA DE URUGUAIANA
 MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
 REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

Uruguaiana-RS, 14 de DEZEMBRO de 2011

01

34.700

IMÓVEL: - Um terreno situado na zona suburbana desta cidade, que conforme levantamento topográfico planimétrico, tendo como responsável o Engenheiro Civil Eliseu Pozzebon, CREA nº 393248/SC, contendo a seguinte descrição: Contendo a Área de 30.000,00m² ou seja 3,00 há; perímetro 707,71. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 6.707.161,580 m. e E 495.830,000 m., deste, segue com azimute de 116º 39' 35" e distância de 136,80m., confrontando neste trecho com ALCEU PEDRO PRADELLA, até o vértice 2, de coordenadas N 6.707.100,201 m. e E 495.952.254 m.; deste, segue com azimute de 175º 22' 31" e distância de 73,30 m., confrontando neste trecho com AVENIDA SENADOR SILVEIRA MARTINS, até o vértice 3, de coordenadas N 6.707.027,137 m. e E 495.958,164 m.; deste, segue com azimute de 175º 08' 06" e distância de 93,00m., confrontando neste trecho com AVENIDA SENADOR SILVEIRA MARTINS, até o vértice 4, de coordenadas N 6.706.934,471 m. e E 495.966.051 m.; deste, segue com azimute de 257º 41' 35" e distância de 136,03m., confrontando neste trecho com AMERICA LATINA LOGISTICA, até o vértice 5, de coordenadas N 6.706.905,476m. e E 495.833.146m.; deste, segue com azimute de 350º 23' 49" e distância de 210,29m., confrontando neste trecho com AMERICA LATINA LOGISTICA, até o vértice 6, de coordenadas N. 6.707.112,818 m. e E 495.798,065m.; deste, segue com azimute de 33º 13' 21" e distância de 58,29m., confrontando neste trecho com ARTEFATOS DE CIMENTO LAJE DE PEDRA, até o vértice 1, de coordenadas N 6.707.161,580 m. e E 495.830,000 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. **BENFEITORIAS:** Foi EDIFICADO sobre a área Urbana antes descrita, uma área comercial (Silus e armazenadores de grãos - comercial), com a área de 1.501,98m² tendo o 2.574 da rua Joaquim de Deus Lopes. -

Proprietário: **COMERCIAL DE CEREAIS RIO PARDO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 04.390.744/0001-10, estabelecida na Avenida Senador Silveira Martins s/nº, nesta cidade -
 Regtº. Anterº.: R-1-34.656, do liv. 2, = R\$ 110.000,00; R-72-11.148, Liv. 2, = R\$ 1.339.761,00, ambas de 28/11/2.011
SELO DIGITAL: 0714.02.1100011.00301 - 0714.02.1400034.00010
 Custas: R\$ 11,60,- O Ofic. Substituto:
 O Oficial: _____

Av-J-34.700 - Em 03 de junho de 2015.-

CONSTRUÇÃO - Certificado, de acordo com requerimento de Comercial de Cereais Rio Pardo Ltda; comprovante da Prefeitura Municipal local (HAB:TE-SE Nº 304/2014, de 22 de dezembro de 2014); e, Certidão Negativa de Débito - CND do INSS de nº 001432015-88888384, CEI nº 70.612.27384/77, emitida em 12/05/2015; e memorial descritivo, arquivados neste Ofício, que foi construído sobre o terreno objeto desta Matrícula, **base para silos com capacidade total de 6.000 sacas de arroz**, com a área de 398,00m², tendo o nº 2574 da rua "Joaquim de Deus Lopes". Valor: R\$5.981.814,33.

Protocolo: Apontado sob nº 181976, do Livro 1-Z, em 02/06/2015.-

Emolº: R\$1.361,50. Selo: 0714.02.1400005.46848 - R\$ 3,55.-

Continua na próxima página



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

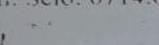
01v | 34.700

O Oficial: 

Av-2-34.700 - Em 12 de junho de 2015.-

RETIFICAÇÃO - Certifico, que a averbação de construção constante do AV-1-34700, desta matrícula, trata-se de **base para silos, secadores e UTAS, com a área de 398,00m²**, tendo o nº 2574, da rua "Joaquim de Deus Lopes" e não como constou.- **Protocolo:** Apontado sob nº 181976, do Livro 1-Z, em 02/06/2015.-

Emol.: Nihil. Selo: 0714.00.1400005.48515 - Nihil.-

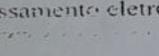
O Oficial: 

R-3-34.700 - Em 27 de agosto de 2019.-

HIPOTECA - Por Cédula de Crédito Bancário nº 385.201.349, emitida em 29 de agosto de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA.CNPJ 53.622.478/0001-10, pelo valor de R\$ 2.000.000,00, aos juros de 4,7% ao ano, com vencimento para 06 de julho de 2023. O proprietário dá em **Hipoteca Cedular de PRIMEIRO (1º) GRAU** e sem concorrência de terceiros ao **BANCO DO BRASIL S/A.CNPJ 00.000.000/5398-80**. O Imóvel objeto desta matrícula.

Protocolo: Apontado sob nº 203561, do Livro 1-AG, em 22/08/2019.-

Emol.: R\$ 3.663,00- Registro com valor declarado: R\$ 3.595,30 (0714.00.1600001.90480 = R\$ 51,40). Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0714.00.1600001.90480 = R\$ 1,40).-

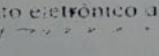
O Oficial: 

R-4-34.700 - Em 24 de setembro de 2019.-

HIPOTECA - Por Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecaria nº 20/10604-1, emitida em 30 de agosto de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA.SOCIEDADE LIMITADA.CNPJ 53.622.478/0001-10, pelo valor de R\$ 1.506.727,68, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento por 27 de fevereiro de 2020. O proprietário dá em **Hipoteca Cedular de SEGUNDO (2º) GRAU** e sem concorrência de terceiros ao **Banco do Brasil S/A, por sua agência CORPORATE BANKING MARILIA (SP), CNPJ 00.000.000/5398-80**. O Imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 51.528, Livro 03-Registro Auxiliar.-

Protocolo: Apontado sob nº 203943, do Livro 1-AG, em 18/09/2019.-

Emol.: R\$ 89,29- CCPR - registro da hipoteca: R\$ 79,60 (0714.00.1600001.93134 = R\$ 3,50). Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0714.00.1600001.93134 = R\$ 1,40) -

O Oficial: 

R-5-34.700 - Em 24 de setembro de 2019.-

HIPOTECA - Por Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecaria nº 20/10605-X, emitida em 30 de agosto de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA.SOCIEDADE LIMITADA.CNPJ 53.622.478/0001-10, pelo valor de R\$ 1.506.727,68, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento

(Continua na Ficha nº2)

Gratuito Universal - Fone: (51) 3412.1364 - RPS-08/08

Continua na próxima página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL VALERIO BRAGA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2023 às 21:27, sob o número WSCP2370020213. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000101-23.2021.8.26.0539 e código D41879E.



Continuação da página anterior - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 24 de setembro de 2019

FLS
 02

MATRÍCULA
 34.700

Uruguaiiana-RS,

Matrícula Nº
 34.700

para 26 de fevereiro de 2020. O proprietário dá em **Hipoteca Censual de TERCEIRO (3º) GRAU** e sem concorrência de terceiros ao Banco do Brasil S/A, por sua agência CORPORATE BANKING MARILIA (SP), CNPJ 00.000.000/5398-80, O Imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 51.529, Livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 203944, do Livro 1-AG, em 18/09/2019.-
Emol: R\$ 89,20- CCPR - registro da hipoteca: R\$ 79,60 (0714.00.1600001.93136 = R\$ 3,30).
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0714.00.1600001.93136 = R\$ 1,40).-
 O Oficial: *[Assinatura]*

R-6-34.700 - Em 03 de outubro de 2019.-
HIPOTECA - Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 20/10606-8, emitida em 16 de Setembro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ 53.622.478/0001-10, pelo valor de R\$ 1.288.868,22, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento para 10 de março de 2020. O proprietário dá em **Hipoteca Censual de QUARTO (4º) GRAU** e sem concorrência de terceiros ao Banco do Brasil S/A, por sua agência CORPORATE BANKING MARILIA (SP), CNPJ 00.000.000/5398-80, O Imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 51.570, Livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 204107, do Livro 1-AG, em 30/09/2019.-
Emol: R\$ 89,20- CCPR - registro da hipoteca: R\$ 79,60 (0714.00.1600001.94120 = R\$ 3,30).
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0714.00.1600001.94120 = R\$ 1,40).-
 O Oficial: *[Assinatura]*

R-7-34.700 - Em 03 de outubro de 2019.-
HIPOTECA - Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 20/10607-6, emitida em 16 de Setembro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ 53.622.478/0001-10, pelo valor de R\$ 1.293.394,07, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento para 01 de março de 2020. O proprietário dá em **Hipoteca Censual de QUINTO (5º) GRAU** e sem concorrência de terceiros ao Banco do Brasil S/A, por sua agência CORPORATE BANKING MARILIA (SP), CNPJ 00.000.000/5398-80, O Imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 51.571, Livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 204108, do Livro 1-AG, em 30/09/2019.-
Emol: R\$ 89,20- CCPR - registro da hipoteca: R\$ 79,60 (0714.00.1600001.94157 = R\$ 3,30).
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0714.00.1600001.94157 = R\$ 1,40).-
 O Oficial: *[Assinatura]*

R-8-34.700 - Em 04 de novembro de 2019.-
HIPOTECA - Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipoteca nº 20/10611-4, emitida em 18 de outubro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA, SOCIEDADE LTDA, CNPJ 53.622.478/0001-10, pelo valor de R\$ 1.159.286,84, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento para 15 de março de 2020. O proprietário dá em **Hipoteca Censual de SEXTO (6º) GRAU** e

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 20 de fevereiro de 2020

FLS
 03

MATRÍCULA
 34.700

Uruguaiiana-RS,

00.000.000/5398-80. O Imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 51.937, Livro 0.-Registro Auxiliar.-

P. protocolo: Apontado sob nº 205847, do Livro 1-AH, em 18/02/2020.-

Emol.: R\$ 91,70- CCPR - registro da hipoteca: R\$ 82,00 (0714.00.1900001.07552 = R\$ 3,30).
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0714.00.1900001.07552 = R\$ 1,40).-
 O Oficial: *[assinatura]*

R-11-34.700 - Em 09 de março de 2020.-

HIPOTECA - Por Cédula de Crédito Bancário nº 385.201.399, emitida em 03 de março de 2020, por CEREALISTA ROSALITO LTDA.Sediada em Santa Cruz do Rio Pardo-SP,na Rod Eng. Zona Rural, pelo valor de R\$ 1.330.000,00, aos juros de 215% da taxa média do CDI % ao ano, com vencimento para 03 de setembro de 2020. O proprietário dá em Hipoteca **Cedular de OITAVO (8º) GRAU** e sem concorrência de terceiros ao **BANCO DO BRASIL S/A**,Por sua agência **CORP BANK MARILIA -SP,Localizada em Av.das Esmeraldas 1285 JD Tropical**, O Imóvel objeto desta matrícula.-

P. protocolo: Apontado sob nº 206035, do Livro 1-AH, em 06/03/2020.-

Emol.: R\$ 3.771,00- Registro com valor declarado: R\$ 3.703,20 (0714.00.1900001.08770 = R\$ 61,40). Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0714.00.1900001.08770 = R\$ 1,40).-
 O Oficial: *[assinatura]*

R-12-34.700 - Em 30 de abril de 2020.-

HIPOTECA - Por Cédula de Crédito Bancário nº 385.201.412, emitida em 13 de abril de 2020, por CEREALISTA ROSALITO LTDA.Sediada em Santa Cruz do Rio Pardo,SP, na Rod.Eng.Zona rural.CNPJ 53.622.478/0001-10, pelo valor de R\$ 1.300.000,00, aos juros de 6,95% ao ano, com vencimento para 04 de abril de 2021. O proprietário dá em Hipoteca **Cedular de NONO (9º) GRAU** e sem concorrência de terceiros ao **BANCO DO BRASIL S/A,CNPJ 00.000.000/0001-91**. O Imóvel objeto desta matrícula.-

Protocolo: Apontado sob nº 206350, do Livro 1-AH, em 28/04/2020.-

Emol.: R\$ 3.771,00- Registro com valor declarado: R\$ 3.703,20 (0714.00.2000001.01072 = R\$ 61,40). Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0714.00.2000001.01072 = R\$ 1,40).-
 O Oficial: *[assinatura]*

Matrícula Nº 34.700

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 José Carlos O. Medeiros - Registrador
 Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
 Telefone:(55) 3412-6050
 E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
 Uruguaiiana-RS - CEP: 97.501-546
 CPF: 031.275.080-34

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Uruguaiiana-RS, 04 de junho de 2020.

Total: R\$ 48,10

Ceridão Matrícula 34.700 - 5 páginas R\$ 27,60 (0714.00.2000001.03588 = R\$ 2,70)
 Busca em livros e arquivos R\$ 9,50 (0714.00.2000001.03588 = R\$ 1,90)
 Processamento eletrônico de dados R\$ 5,00 (0714.00.2000001.03588 = R\$ 1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta *[assinatura]*



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
 097709 53 2020 00010330 69

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL VALERIO BRAGA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2023 às 21:27, sob o número WSCP23700202130. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000701-23.2021.8.26.0539 e código D41879E.

Remetente:
Secretaria Municipal de Fazenda
Rua Santana, 2467 - Centro
CEP 97501-540 - Uruguaiana/RS



Prefeitura Municipal de Uruguaiana

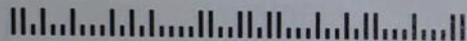
Prefeitura de
URUGUAIANA



IPTU - 2021



Data de Postagem: 08/01/2021



COMERCIAL DE CEREAIS RIO PARDO LTDA
EST. JOAQUIM DE DEUS LOPES, 0002574 TRILHOS
SUBURBIO
97513-080 URUGUAIANA RS

Inscrição Municipal: 474890

CDIP FNS

Recibo do Pagador

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Parcela | Vencimento |
| ÚNICA | 10/02/2021 |
| Beneficiário | |
| Município de Uruguaiana | |
| Pagador | |
| COMERCIAL DE CEREAIS RIO PARDO LTDA | |
| Número do Documento | |
| 147121961 | |
| (-) Valor do Documento | |
| 10.346,13 | |
| (-) Desconto | (-) Outras Deduções |
| (+) Mora/Multa | |
| (+) Outros Acréscimos | |
| (=) Valor Cobrado | 10.346,13 |
| Receita | |
| IPTU 2021 | |
| Inscrição Municipal | |
| 474890 | |

| | | | |
|---|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Local de Pagamento | | Vencimento | |
| PAGAR NAS AGÊNCIAS DO BANCO DO BRASIL, CAIXA E BANRISUL | | 10/02/2021 | |
| Beneficiário | | | |
| MUNICIPIO DE URUGUAIANA CNPJ: 88.131.164/0001-07 | | | |
| Parcela | Data do Documento | Número do Documento | Esécie Doc |
| ÚNICA | 22/12/2020 | | 17 |
| | | | Acete |
| | | | N |
| | | | Data do Processamento |
| | | | 22/12/2020 |
| Uso do Banco | Carteira | Esécie Moeda | Quantidade de Moeda |
| | | R\$ | |
| | | | Valor da Moeda |
| | | | (=) Valor do Documento |
| | | | 10.346,13 |
| Instruções - Texto de Responsabilidade do Cedente | | | |
| IPTU 2021 | | | |
| Pagável somente até o vencimento. | | | |
| COTA ÚNICA COM DESCONTO DE 15% | | | |
| Inscrição imobiliária: 474890 | | | |
| Pagador | | (-) Desconto/Abatimento | |
| COMERCIAL DE CEREAIS RIO PARDO LTDA | | | |
| Estrada JOAQUIM DE DEUS LOPES, 002574, | | (-) Outras Deduções | |
| SANTO INACIO | | | |
| | | (*) Mora/Multa | |
| | | (*) Outros Acréscimos | |
| | | (-) Valor Cobrado | |
| | | 10.346,13 | |

81630000103-8 46134677202-7 10210000000-3 00147121961-6



Autenticação Mecânica



Prefeitura Municipal de Uruguaiana

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU e/ou TAXAS

Proprietário:
COMERCIAL DE CEREAIS RIO PARDO LTDA

Endereço:
Estrada JOAQUIM DE DEUS LOPES, 002574,
SANTO INACIO

Inscrição Municipal: 474890

| | |
|-------------------------------------|--|
| Quadra 00F1 | Bairro SANTO INACIO |
| Tipo PREDIAL | Alíquota % 0,75 |
| IPTU Cota Única (R\$) 7.380,39 | IPTU Parcelado (R\$) 8.682,81 |
| Taxa de Coleta de Lixo 2.965,74 | Frequência de Coleta Alternada - 3 x por semana |
| Valor CIP (R\$) 0,00 | |
| Total Cota Única (R\$) 10.346,13 | Total Parcelado (R\$) 11.648,55 |

Ficam os contribuintes Notificados do lançamento e intimados a recolher tributos / taxas / contribuições para o exercício de 2021 conforme legislação vigente. Esgotado o prazo em Lei para pagamento, os débitos existentes serão inscritos em Dívida Ativa. Posteriormente estes débitos poderão ser encaminhados para o SPC, Cartório de Protestos e Execução Fiscal Judicial, independente de nova notificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL VALERIO BRAGA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2023 às 21:27, sob o número WSCP23700202130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000101-23.2021.8.26.0539 e código D41879E.