

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**TERRENO E PRÉDIO INDUSTRIAL DE HEINZ
RICHARD DEUTSCHENDORF LTDA.**

Rodovia RS/118 nº 410

Gravataí - RS

9

269
A

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	3
2. SOLICITANTE E FINALIDADE.....	4
3. IMÓVEL AVALIANDO.....	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
4.1. TERRENO.....	5
4.2. EDIFICAÇÃO.....	6
4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICOS.....	7
4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS.....	8
4.2.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL INDUSTRIAL.....	9
4.3. ACESSIBILIDADE.....	12
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	12
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.....	14
6.1. FIXAÇÃO DE PARÂMETROS PARA UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS.....	15
6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS A PARTIR DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO.....	15
6.2.1. CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA OU EQUIVALENTE DA BENFEITORIA	16
6.2.2. ESTIMAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO FINAL DA BENFEITORIA	18
6.2.3. DEPRECIAÇÃO.....	21
6.2.3.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	21
6.2.3.2. MÉTODO TÉCNICO ADOTADO.....	22
6.2.4. CUSTO DA REEDIÇÃO.....	25
6.2.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A REGULARIDADE DO IMÓVEL.....	27
6.3. AVALIAÇÃO DA GLEBA ONDE SE SITUA O PAVILHÃO INDUSTRIAL.....	27
6.3.1. PARÂMETROS INCIDENTES DO PONTO DE VISTA AMBIENTAL.....	28
6.3.2. COLETA, AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	28
6.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	29
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	29
8. ENCERRAMENTO.....	30
9. ANEXO.....	31

A

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

JOEL LUBIANCA, Engenheiro Civil, registrado no CREA/RS nº 44.766-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

27/12/18

2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo de Autofalência de HEINZ RICHARD DEUTSCHELDORF LTDA, que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Gravataí/RS, sob o nº 1080000845-0, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação o imóvel, sede da empresa, localizado na Rodovia RS/118, nº 410, cujas características são as constantes na matrícula 57.403 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí (RS), com área total de terreno de 7.495,87m² e de construção 1.126,00m² aprovados.

Outras três áreas construídas sobre o terreno e que não constam do projeto aprovado junto à Prefeitura de Gravataí e Certidões do IAPAS, são descritas a seguir:

9

- Uma sala destinada à casa de força (transformadores e quadros de comandos elétricos) com área de 12m².
- Uma construção localizada nos fundos do pavilhão industrial (atualmente em estado de ruína) com área construída de 15m²
- Um telheiro para abrigo de automóveis com área de 80m².

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde se assenta a construção tem área superficial de 7.495,87m² e está situado no Distrito de Barnabé, zona urbana deste município de Gravataí, assim descrito: mede à Leste, 100,00m de frente à Rodovia RS/118 distando mais ou menos 480,50m da esquina com a Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, pelo lado Sul, mede em linha reta 73,46m em direção Leste/Oeste, confrontando-se com terras que são ou foram de João Alberto Martins, Ariel Algayer Dutra, José Gomes Ferreira e Marciano Jacinto de Freitas, pelo lado Norte em três segmentos, o 1º em linha reta na direção Leste/Oeste e mede 41,00m, o 2º segmento segue em linha reta na direção Sul/Norte, por 15,00m o 3º segue em linha reta

9

Leste/Oeste por 21,18m, até encontrar a divisa dos fundos, dividindo-se nestes três segmentos com terras que são ou foram de João Alberto Martins e João Algayer Dutra, nos fundos a Oeste, na largura de 122,23m por linha reta na direção Sul/Norte, divide-se com terras que são ou foram da Imobiliária Delta Ltda. Origem: matrículas nº 6.289 e 56.958. Proprietária H.R. Deutschendorf e Cia. Ltda. com sede neste Município, CNPJ 92.750108/0001-10.

4.2. EDIFICAÇÃO

Sobre a área do terreno terraplanada foram construídos dois prédios: O primeiro trata-se de um pavilhão industrial com dois pavimentos (um subsolo com área de 374,50m² e pavimento térreo com área de 625,20m²) perfazendo área total de 999,70m². O segundo destinado a escritórios e com um pavimento apenas com área de 126,50m².

A construção está devidamente aprovada na Prefeitura Municipal de Gravataí/RS e com Carta de Habitação que levou o número 456 e Certidão de Quitação do IAPAS nº 567168.

Cabe observar que existe discrepância entre a Certidão do Registro de Imóveis na qual consta que o número do imóvel é 3.000 e a Carta de Habitação onde o número do imóvel consta 410.

A construção tem idade de 30 anos.

As construções em questão estão implantadas em zona eminentemente industrial limitando-se aos fundos com zona residencial dispondo de serviços de energia elétrica, telefone e iluminação pública. E acesso a partir da RS 118. Não possui passeios públicos, esgoto, guias ou sarjetas.

4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICO

As edificações de forma retangular estão implantadas de forma a limitar-se com divisa lateral direita de quem olha o terreno da frente aos fundos e tem o prédio de escritórios recuado 12m de frente aos fundos a partir do alinhamento do terreno

junto à Rodovia RS/118 e o prédio do pavilhão industrial recuado 27,35m do mesmo alinhamento.

4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS

O pavilhão industrial de que é composta a construção, bem como o prédio de escritórios, está edificado em estrutura de concreto armado com alvenarias de vedação em tijolos cerâmicos à vista, esquadrias metálicas em tubo metalon e telhado em duas águas composto de tesouras em estrutura de aço e telhamento em chapa ondulada galvanizada.

O pavilhão industrial é composto por dois pavimentos um subsolo onde estão localizados os vestiários, refeitório, garagens e depósitos e um pavimento térreo onde se localiza a seção de injeção e acabamento, os dois pavimentos são interligados através de escada interna em concreto armado e um monta carga elétrico, pisos em cimento alisado e paredes em tijolos cerâmicos à vista com exceção das paredes dos vestiários e refeitório que são revestidas com azulejos. Os pisos destas salas também são diferenciados e revestidos com cerâmica.

O prédio de escritórios tem pisos diversos (forração, piso vinílico, parquet e cerâmicas) as paredes são de tijolo à vista com exceção dos sanitários que têm revestimento em azulejos. O forro é tipo pacote da EUCATEX com manta de proteção térmica.

4.2.3. DESCRIÇÃO DO PRÉDIO INDUSTRIAL E PRÉDIO DOS ESCRITÓRIOS

O prédio industrial é composto de pavilhão térreo e sub solo, possuindo, ainda, em seu interior salas individuais para vestiários, sanitários, refeitórios bem como área reservada a depósitos das unidades fabricadas e de insumos para fins industriais. Também existe uma grande área, (pavimento térreo), destinadas à injeção e acabamento.

Suas principais características de construção e acabamento são:

a) **FUNDAÇÕES** – indiretas por estacas encabeçadas por blocos de fundação em concreto armado.

b) **ESTRUTURA** – os pilares, lajes e vigas são em concreto armado.

u

277
8

c) PAREDES – em alvenaria de tijolos cerâmicos à vista, assentes em argamassa de cimento e areia, sem nenhum tipo de revestimento, com exceção das paredes dos vestiários e sanitários que são revestidas com azulejos.

d) TELHADO – em estrutura de aço tipo tesouras.

e) COBERTURA – em chapas galvanizadas (telhas)

f) PISOS – em concreto armado com acabamento em argamassa de cimento e areia desempenado, sanitários, vestiários e refeitório têm piso em cerâmica, bem como os escritórios possuem pisos em forração, paviflex ou parque de acordo com cada sala.

g) SUB SOLO - paredes em alvenaria e piso em concreto armado destinado a depósito, vestiários, sanitários e refeitório, o é forro constituído em laje de concreto armado.

9

278/

h) VESTIÁRIOS e SANITÁRIOS – as paredes revestidas em azulejos, pisos cerâmicos.

i) SALAS DE ESCRITÓRIO E ADMINISTRAÇÃO – piso em madeira, vinílico ou forração e paredes em tijolos à vista, esquadrias em tubo metálico e portas internas em madeira.

j) ESQUADRIAS EXTERNAS – janelas são constituídas em tubos de ferro tipo metálico, modelo tipo caixilharia, com venezianas também em ferro. As portas constituídas de quadros em tubo metálico vedados com chapa de aço corrugado, a abertura das mesmas se dá pelo sistema de contrapeso. Ou no caso das portas do escritório e entrada de pessoal no prédio industrial são de chapa de aço e vidro.

Como já descrito no item 4. subitem 4.2. a área total construída é de 1.126,20m², assim discriminada: sub solo do pavimento industrial 374,50m²; pavimento térreo do pavilhão industrial 625,20m² e prédio de escritórios 126,50.

Conforme já mencionado a referida construção tem idade de 30 anos para a área aprovada.

9

Também cabe ressaltar que, devido ao tempo em que a dita construção permanece sem utilização e sem manutenção, a construção, em alguns aspectos, deteriorou-se, tais como: telhados com goteiras, pisos irregulares, instalações hidráulicas e elétricas danificadas, esquadrias e vidros igualmente danificados, forros dos escritórios danificados e revestimentos de vestiários, sanitários e refeitório com peças soltas ou faltando, necessitando, portanto, todo o imóvel uma razoável recuperação com reposição de algumas peças.

4.3. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, o imóvel avaliando é acessado através da Rodovia RS/118 distando aproximadamente 480m do trevo de acesso desta Rodovia com a Rodovia RS/17 (Dorival Cândido Luz de Oliveira).

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

9

280/

O setor imobiliário vem apresentando-se aquecido na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um acréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando conseqüentemente volatilidade nas transações imobiliárias. Tal fato age, também e principalmente sobre o imóvel avaliando, eis que existe em andamento a duplicação da Rodovia RS/118 o que determina ao imóvel, avaliando, uma provável sobrevalorização. Vale ressaltar, que as considerações, ora apresentadas, são uma mera constatação e, o valor encontrado pelo imóvel avaliando, que apresenta perspectiva de absorção para utilização industrial, carrega toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes tanto no que tange a sua localização quanto ao momento econômico atual.

Cumprе esclarecer, ainda, que em períodos de grande atividade do mercado imobiliário, corroborado pelo momento favorável da indústria, não raro se observa oferta de imóveis sem qualquer balizamento e/ou comportamento, disso decorre que para o pregão, considerando que o provável arrematador deverá desembolsar quantia razoável é freqüente a observação da relação

u

281 ✓

quantificados os efeitos do desgaste físico, se houver. O resultado da subtração entre o custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo de reedição da benfeitoria.

6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - PRÉDIO INDUSTRIAL E ESCRITÓRIOS A PARTIR DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

A estimação do custo de reprodução da benfeitoria a partir dos custos tabelados e publicados pelo SINDUSCON/RS ou pelo SINAPI - SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL, serão feitos a seguir:

De acordo com a tipologia do imóvel e o seu padrão construtivo estima-se o custo unitário básico da edificação. Este custo é fornecido mensalmente pelo SINDUSCON/RS de acordo com metodologia definida na NBR 12.721/06 e os projetos padrão adotados, no caso, trata-se de prédios industriais, pavilhão industrial e o prédio de escritórios.

9

entre o valor ofertado e o valor efetivamente de vendido oscilar em montantes de 15% a 25% de ágio.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho e de acordo com a NBR 14.653 ("Norma Mater") valêmo-nos do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO** para determinar o valor das benfeitorias e do

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO para a avaliação do terreno.

6.1. FIXAÇÃO DE PARÂMETROS PARA UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS

De acordo com a NBR 14.653 são fixados parâmetros para utilização desses métodos, por esses, o custo das benfeitorias no estado de novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico. Devem, ainda, ser justificados e

Tanto o pavilhão industrial, como o prédio destinado aos escritórios, têm padrão de acabamento médio, pois existem internamente divisórias em alvenarias, pisos e paredes com revestimentos cerâmicos e uma considerável estrutura em concreto armado, inclusive uma cortina de 4m de altura toda estruturada em concreto armado e com uma extensão de aproximadamente 40m.

6.2.1. CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA OU EQUIVALENTE DA BENFEITORIA

A área construída, também conhecida como área equivalente, deve ser calculada de acordo com a NBR 12.721/06, pela seguinte fórmula:

$$S = A_p + A_q \cdot P \quad (1)$$

Onde: S – área equivalente de construção

Ap – área construída padrão

Aq - área construída de padrão diferente

P – percentual correspondente à razão e o custo estimado da área de padrão diferente e o custo estimado para a área padrão, que não pode ser inferior a 0,50 para áreas cobertas e 0,25 para áreas descobertas, sem a devida justificação técnica.

No caso, consideramos o custo estimado para a área do pavimento térreo do pavilhão industrial em 70% do custo da área o custo da área do pavilhão de escritórios e do sub solo do pavilhão industrial.

Para o mês de agosto de 2008, conforme publicação do SINDUSCON/RS o custo unitário básico para galpões industriais simples é de R\$ 428,88 (quatrocentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos) devido às características dos pavilhões em questão, que possuem melhorias no seu interior (vestiários, refeitórios, escritórios, etc.) adotaremos um valor 30% (trinta por cento) acima daquele, ou seja, R\$ 557,54 (quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) por metro quadrado.

Aplicando a fórmula (1) teremos a seguinte área construída equivalente:

$$S = 501,00 + 0,70 \times 625,20 = 938,64\text{m}^2$$

Esta é a área equivalente a ser avaliada.

6.2.2 ESTIMAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO FINAL DA BENFEITORIA

Os custos publicados geralmente abrangem as despesas mais comuns na edificação, não estando inclusos despesas com projetos, instalações especiais, obras complementares, cercas, impostos, taxas, remuneração da construtora, custos financeiros, administração da obra, ligações provisórias, etc... que devem ser observadas quando do uso da referida tabela. Desta forma estes custos complementares devem ser calculados aplicando-se o modelo a seguir:

9

$$CF = \frac{[CUB + OI + (OFe - OFd)] (1 + A)(1 + F)(1 + L)}{S} \quad (2)$$

S

$$< \text{--CUSTO DIRETO} \text{ ---} > < \text{---}(1 + BDI)\text{-----} >$$

Onde: CF = Custo Unitário de Construção por m² de área equivalente de construção

CUB= Custo Unitário Básico Ponderado (para galpões ou pavilhões industriais)

OI = Orçamento de Instalações especiais e outras, tais como, central de gás, interphones, urbanização, projetos, etc.

OFe = Orçamento de Fundações especiais

OFd = Orçamento de Fundações diretas

S = Área equivalente global de construção de acordo com a NBR 12.721/06

A = Taxa de Administração da Obra

F = Percentual relativo aos custos Financeiros durante à construção

L = Percentual correspondente ao lucro da construtora

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

Os valores adotados para a presente avaliação são respectivamente:

CUB - para galpões e pavilhões industriais (08/2008) = R\$ 428,88, conforme comentado no item 6.2.1 adotaremos R\$ 557,54 para o caso devido às suas características especiais

OI - consideramos a instalação de monta carga, sistema de proteção de incêndio, poço artesiano, sistema de tratamento do óleo utilizado,

cercas, interfonos, alarmes, portão de veículos com abertura automática, urbanização, etc., adotado R\$ 88.000,00

A diferença entre o custo das fundações especiais (estacas) e fundações diretas para o caso, e, conforme nossa experiência é de R\$ 63.000,00.

As taxas de lucro (L), administração (A) e custo financeiros (F) foram estimadas em 20%, 10% e 15% respectivamente.

Aplicando-se estes valores à fórmula (2) chegaremos a um valor de:

$$CF = R\$ 1.090,58/m^2$$

6.2.3. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

6.2.3.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

9

Entende-se por depreciação a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender ao fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser principalmente, de ordem física ou funcional.

A depreciação física ocorre em função de causas intrínsecas ao imóvel como a idade e o desgaste físico sofrido ao longo de sua existência; enquanto a inadequabilidade, a inadaptabilidade e o obsoletismo constituem causas extrínsecas e subjetivas, do que resulta a depreciação de ordem funcional.

Em virtude das causas que interferem na depreciação de ordem funcional serem de natureza subjetiva, difícil se torna encontrar um modelo matemático para quantificá-la.

6.2.3.2. MÉTODO TÉCNICO ADOTADO

Adotou-se como método técnico para o cálculo da depreciação física, o critério misto combinando o Critério de

HEIDECHE que calcula a depreciação física exclusivamente quanto à conservação do imóvel, considerando que:

- a) a depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- b) as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- c) um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

Tendo como base esses princípios, foram definidas 05 (cinco) classes de estado de conservação, mais 04 (quatro) intermediárias, a cada uma sendo atribuído um coeficiente de depreciação, conforme dita a tabela dos Coeficientes de HEIDECHE. Para o imóvel avaliando, conforme a tabela, o estado é o “3”, para uma condição física **“requer reparações simples”**, classificação **“regular”**, coeficiente (C) igual a **“0,181”**, conforme podemos verificar por algumas das fotos anexadas. Com o Método de ROSS, através da fórmula onde:

$$\alpha = 1/2 \{ (x/n) + (x \cdot x / n \cdot n) \}$$



291
8

E a depreciação (D) é dada pela fórmula

$$D = \alpha \cdot CD$$

Onde:

C = coeficiente de Heidecke, encontrado de acordo com a tabela de Coeficientes

x = idade real ou aparente do imóvel

n = vida útil estimada, geralmente considerada num intervalo de 40 a 60 anos

CD = custo depreciável, calculado pela diferença entre o custo novo (**CG**) e o custo residual (**CR**)

Para facilitar o cálculo da depreciação por esse método misto, existe uma tabela de acordo com RUBENS ALVES DANTAS em sua obra ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES – UMA INTRODUÇÃO À METODOLOGIA CIENTÍFICA, às páginas 244 sobre o título DEPRECIAÇÃO FÍSICA – ROSS/HEIDECKE, em que fornece o valor do coeficiente de depreciação (**δ**) em função da duração em relação à vida útil provável (**x/n**) e do estado de

9

conservação da benfeitoria, sendo o valor da depreciação (**D**) dado por:

$$\boxed{D = \delta \cdot CD} \quad (3)$$

6.2.4. CUSTO DE REEDIÇÃO

O custo atual da benfeitoria em questão é calculado subtraindo-se, do custo global, a parcela relativa à depreciação, dada por:

$$\boxed{CB = CG - D} \quad (4)$$

Onde:

CB = custo de reedição;

CG = custo global;

D = depreciação

Para o caso em questão teremos:

Idade aparente do imóvel = 30 anos

9

Vida útil estimada = 60 anos

Condições físicas do imóvel: reparos simples

Valor residual tomado como 20% do valor do novo

Calculando tem-se:

$$CG = 938,64 \times 1.09,55 = 1.023.631,80$$

$$CD = 0,80 \times 1.023.631,80 = R\$ 818.905,44$$

$$x = 30$$

$$n = 60$$

Estado de conservação igual a 3 (Coeficiente de Heidecke)

Conforme tabela de depreciação ROSS/HEIDECKE tomando $x/n = 30/60 = 0,50$ e com estado de conservação 3 encontra-se, na referida tabela, $\delta = 48,8\%$ ou seja, $\delta = 0,488$

Logo o valor da depreciação será:

$$D = 0,488 \times 818.905,44 = 399.625,85$$

O custo de reedição da benfeitoria será calculado por:

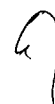
$$CB = CG - D = 1.023.631,80 - 399.625,85 = R\$ 624.005,95$$

9

6.2.5. COMENTÁRIOS DO PERITO SOBRE A REGULARIDADE DO IMÓVEL

Conforme já amplamente comentado nos itens 3 e 4.2 o imóvel encontra-se devidamente averbado no registro de imóveis da Comarca de Gravataí/RS e a sua situação (construção) é regular perante o IAPAS e Prefeitura, não cabendo ao provável futuro proprietário do imóvel nenhuma despesa além das exigidas quando da transferência de titularidade do imóvel. Cabendo a esse a decisão de regularizar as áreas não averbadas, como já comentado anteriormente, (telheiro, subestação de transformadores, etc), arcando com o ônus respectivo, ou simplesmente demolir.

6.3. AVALIAÇÃO DA GLEBA ONDE SE SITUA O PAVILHÃO INDUSTRIAL



6.3.1. PARÂMETROS INCIDENTES DO PONTO DE VISTA AMBIENTAL

Inicialmente verificamos, conforme o descrito no item 4.1, que a gleba no total de 7.495,87m², encontra-se devidamente urbanizada, inclusive contando com um lago para despejo e deposição de resíduos industriais e esgoto. Além disso, localiza-se em região eminentemente industrial, não havendo nenhum óbice do ponto de vista ambiental para o fim a que se destina (industrial).

6.3.2. COLETA, AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme levantamento feito no Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí, imobiliárias locais e terrenos anunciados à venda, verificou-se, após a devida coleta de dados de transações e seu tratamento estatístico, feito através do software AVALIEN que o metro quadrado para o imóvel avaliando é de R\$ 35,00 (trinta e cinco reais). Considerando que a duplicação da Rodovia RS/118, que já está em obras, resultará em uma considerável valorização dos terrenos à sua margem, estimamos o valor do metro quadrado do terreno para o

9

206/

imóvel avaliando em R\$ 42,00 (quarenta e dois reais) por metro quadrado, assim sendo teremos:

VALOR DO TERRENO R\$ 7.495,87 X 42,00 = R\$ 314.826,54

Portanto dá-se à avaliação do terreno o total de **R\$ 314.826,54**

(trezentos e quatorze mil oitocentos e vinte e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

6.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Ante o exposto no corpo do laudo, tenho que o valor avaliado para o imóvel como um todo, terreno e benfeitorias é de:

ÁREA CONSTRUIDA.....R\$.624.005,95

TERRENO.....R\$ 314,826,54

TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 938.832,44

9

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que
o valor encontrado para o imóvel avaliando, nesta data, é de:

VT = R\$ 938.832,44

NOVECENTOS E TRINTA E OITO MIL OITOCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E QUARENTA E
QUATRO CENTAVOS

8 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer encerro o
presente trabalho que é composto por 36 folhas impressas por
computador de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a
última data e assinada pelo perito.

Gravataí, 26 de setembro de 2008.

JOEL LUBIANCA

Engº Civil

CREA-RS 44 766-D

Perito Nomeado pelo Juízo

9

298/

9. ANEXOS:

Foram anexados ao presente laudo:

- 10 (dez) fotografias do imóvel

9



foto 1



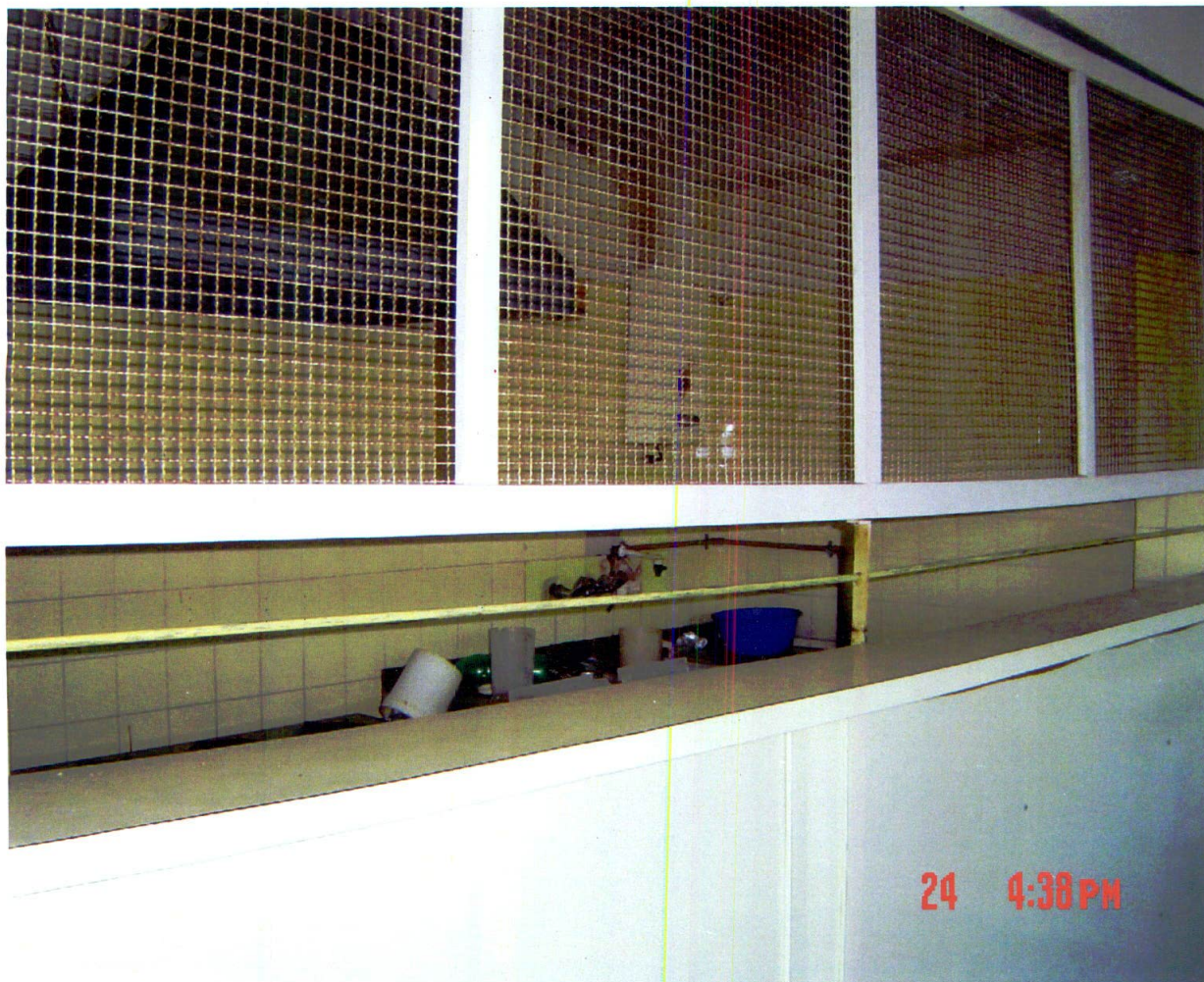
foto 2



foto 3



foto 4



301
0

foto 5



9

foto 6



foto 7

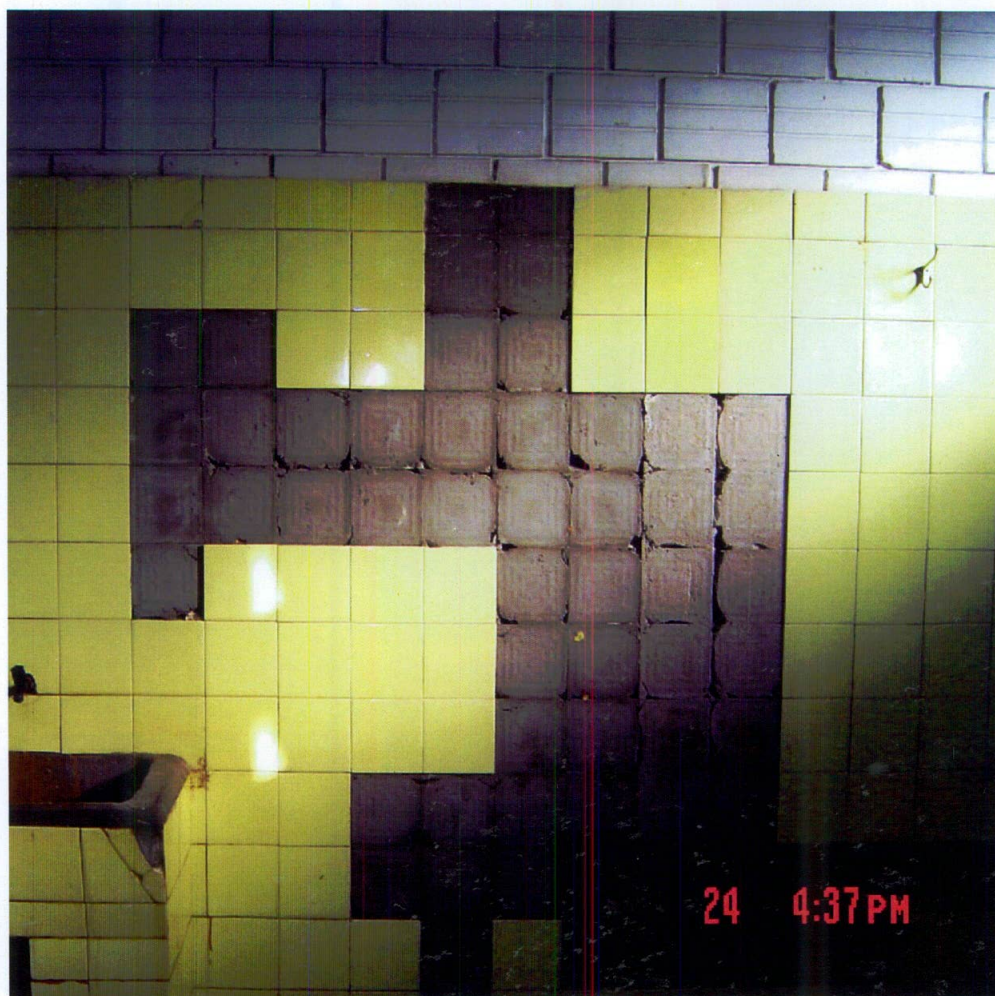


foto 8

9



foto 9



foto 10