



DULAC
MÜLLER
ADVOGADOS

3.371


ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS (ART. 53, III, LRF)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

solicitante:

BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA
Rua Ícaro, 2770
Novo Hamburgo / RS

objeto:

ÁREAS DE TERRAS
EDIFICAÇÕES

AVALISINOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA, CREA-RS nº 67.693, através de seu Responsável Técnico, Engº Civil Luiz Alberto Modesti, CREA-RS nº 46.611 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 Engenheiros Agrônomos, complementada pela Resolução nº 218 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos técnicos e Avaliações única e exclusivamente a estes profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.



RESUMO

Dividimos a avaliação de parte do patrimônio nos seguintes itens:

6.1. Terreno industrial	R\$ 540.000,00
6.2. Edificações industriais	R\$ 1.849.000,00
6.2.1. setor do escritório frontal	= R\$ 382.000,00
6.2.2. setor do escritório fundos	= R\$ 690.000,00
6.2.3. setor da modelagem	= R\$ 252.000,00
6.2.4. setor da produção, vestiários e depósito	= R\$ 525.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO

TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 2.389.000,00
(Dois milhões trezentos e oitenta e nove mil reais)	

SUMÁRIO

- 1 INTRODUÇÃO E PREMISSAS
2. METODOLOGIA.
3. FONTES DE CONSULTA.
4. RELAÇÃO DOS BENS A SEREM AVALIADOS
5. AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS
6. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
- 6.1. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO
8. TOTAL DA AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E PREMISSAS

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** com o objetivo de determinar o valor dos bens, descritos a seguir que compõe parte do patrimônio da empresa.

Aos signatários foi informado que o presente trabalho destina-se a fornecer subsídios para avaliação do patrimônio imobilizado, razão pela qual a cifra registrada ao término deste relatório deverá expressar seu justo, real e atual valor.

Entendemos que o valor apurado das parcelas que compõe o patrimônio do **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** é equivalente ao seu valor de mercado. Por real valor de Mercado entende-se:

“o valor pelo qual se realizará uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do BEM e do mercado e admitido prazo razoável para se encontrarem.”.

Não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária, e outros ônus que recaiam sobre os bens avaliados, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Pressupõem-se que as características dos imóveis referente às documentação, dimensões e regularidade jurídica, fornecidas pela empresa estejam corretas e que as informações de terceiros, mereçam fé.

Este relatório é constituído de UMA (01) peça, não devendo qualquer informação parcial ou partes do Laudo serem tomadas como conclusivas.

2. METODOLOGIA

Os signatários valeram-se dos Métodos correntemente adotados na técnica avaliatória preconizados pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, tais como a NBR- 502 Avaliação de Imóveis Urbanos, neste caso ao nível de precisão Normal, sendo basicamente os Métodos Comparativo (comparar o bem, com os dados de mercado ou outros de características similares), de Custo (orçamento simplificado do custo do bem avaliando) e de Reposição (valor de reposição novo).

Para aplicação desta metodologia a condição principal é a ocorrência de uma pesquisa de dados que possam ser trabalhados estatisticamente.

No presente trabalho foi empregado a metodologia relacionada nos itens 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4, abaixo.

2.1. VISTORIA

É o exame circunstanciado e a conseqüente descrição dos bens avaliados. Tem por objetivo classificar os objetos da avaliação, em relação ao universo que pertencem.

Durante trabalhos de vistoria foram fixados para cada item avaliado, um conceito sobre:

- a) Terrenos : localização, dimensões, topográfica e orientação solar;
- b) construções e infraestrutura : padrão, especificações, estado geral de conservação, manutenção e operação;
- c) infra-estrutura : especificação, estado de conservação, manutenção e operação;

2.2. MÉTODO DE REPOSIÇÃO - AVALIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Os valores dos equipamentos e instalações industriais foram obtidos junto a fabricantes e revendedores. Quando não foi possível obter o valor do bem especificado, adotamos o valor de um similar. No caso de equipamentos estrangeiros, pesquisamos a existência de similares nacionais, ou cotação de preço com o representante do fabricante.

No caso de equipamentos que não são mais fabricados adotamos o valor atual de mercado em vendas de equipamentos usados, considerando seu estado de conservação.

2.3. MÉTODO COMPARATIVO - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

A área onde está implantado o **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** foi avaliada como área industrial em meio urbano.

Nesta avaliação analisamos as matrículas do CRI de NH, cuja descrição apresentamos no laudo.

2.4. MÉTODO DE CUSTO - AVALIAÇÃO DE PRÉDIOS

Consiste em determinar o valor atual, através da vistoria ou elaboração de orçamento simplificado e depreciação por Ross-Heideck, de todos os prédios que compõem o patrimônio da empresa.

As benfeitorias e todas as construções incorporadas permanentemente ao terreno estão calculadas através de custos unitários básicos da construção civil (CUB), ao nível de precisão normal.

2.5. DEPRECIAÇÃO

Entendemos que o método de Roos-Heideck para o cálculo da depreciação dos prédios e instalações industriais, são os métodos aplicáveis neste caso, e que representam a redução que o valor desses bens sofrem ao longo de sua vida útil.

Para prédios e instalações:

$$DEPRECIAÇÃO = 1 - \left\{ 0,50 \times \left[\left(\frac{X^2}{N^2} \right) + \left(\frac{X}{N} \right) \right] \right\}$$

Como Vida útil foram adotados os seguintes valores.

- Prédios.....30/40/50 anos
- Máquinasdiversas

3. FONTES DE CONSULTA

Para efetuar a pesquisa que embasa o presente trabalho foram consultadas empresas de comércio imobiliário existentes no município, além de diversos particulares (proprietários) que anunciaram imóveis objetivando a venda dos mesmos. Para as instalações e benfeitorias consultamos diversas empresas fornecedoras de equipamentos similares aos existentes no local.

4. RELAÇÃO DOS BENS A SEREM AVALIADOS

De acordo com a metodologia empregada, os bens da **BISON - INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** serão avaliados pelo seu valor de mercado, considerando as possibilidades de aproveitamento, o mercado imobiliário e as ofertas existentes de imóveis e bens semelhantes (áreas, construções e equipamentos).

Para melhor avaliar os bens, entendemos de separá-los por grupos e itens, quando da sua vistoria e avaliação.

4.1 - ÁREA DE TERRAS

4.2 - EDIFICAÇÕES

5. AVALIAÇÃO DAS ÁREAS DE TERRAS

Efetuamos a avaliação da área de terras considerando o valor de mercado, face a pesquisa realizada no mercado imobiliário da região cujo desenvolvimento do trabalho e valor total é apresentado após o desenvolvimento do trabalho avaliatório.

5.1. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

É objeto desta avaliação uma área de terras com construções e benfeitorias para a sede da Bison, tendo a área total é de, 1.800,00m² e 3.240,00m², tudo conforme informações no Cadastro da Secretaria de Planejamento do Município, pois nas matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo apenas informa as dimensões das áreas.

Conforme a matrícula nº 53.418 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo - RS, a área possui a seguinte descrição:

Matrícula 53.418

“Um terreno situado no bairro Canudos, no quarteirão formado pelas ruas Ícaro, Juarez, Kipling e Sílvio G. Christmann, medindo 30,00 metros de largura e 60,00 metros de comprimento, com frente ao Oeste, no sentido do comprimento, para a rua Ícaro, lado par, frente ao Norte, no sentido da largura, para a rua Juarez, formando esquina, frente ao Sul, no sentido da largura, para a rua Kipling, também formando esquina, confrontando ao Leste com imóvel que são ou foram de Mayra Moura Coelho. Cód. de loc. nºs 3.15.96.332.0, 3.1596.320.0 e 3.1596.308.0.”

Av. 3 - “Foi construído um prédio comercial em alvenaria (02 pavimentos), com a área de **618,12m²**, o qual tomou o nº 2.770 da rua Ícaro.

Av.6 - “O prédio comercial sofreu aumento de área com **1.149,70m²**.
(área total de **1767,82m²**)

A área de terras possui 60,00 metros de frente para a Rua Ícaro, nº 2770, sendo servido por todos os serviços públicos essenciais, como:

- rede de abastecimento de água potável;
- rede de energia elétrica e iluminação pública;
- rede de esgoto pluvial;
- transporte coletivo urbano na frente;
- entrega de correio domiciliar;
- supermercado nas proximidades;
- escolas de 1º e 2º graus
- logradouros e calçadas pavimentados;
- rede telefônica;
- coleta de lixo domiciliar;
- parques e praças.
- farmácias;

Possui outros acessos pelas Ruas Vereador Oscar Horn e Vítor Hugo Kunz.

Ao realizarmos a vistoria, constatamos que o imóvel apresenta-se seco, com topografia plana e ao mesmo nível da rua para a qual faz testada.

O imóvel está inserido na Zona Industrial 2 (ZI-2.07), com os seguintes índices de aproveitamento e taxa de ocupação:

Uso	Taxa de ocupação	Índice de Aproveitamento
Residencial	70 %	1,40
Comercial	80 %	2,40
Industrial	80 %	4,00

Sobre a área em questão, está instalada a sede da empresa BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA, que possui infra-estrutura completa para produção de artigos para calçados.

5.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

METODOLOGIA AVALIATÓRIA PARA TERRENO

O presente laudo avaliatório está baseado na norma técnica NBR-14.653, item 8.3.1. da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, através do "Método Comparativo Direto de Dados" que é expresso abaixo, como sendo aquela que :

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

No caso em estudo adotou-se a solução com modelos estatísticos justificados, tendo em vista a necessidade de comprovação expressa do valor, onde foi atingido o Grau de fundamentação e de Precisão para G.I / G. II.

5.3. PESQUISA DE DADOS

Efetuamos uma pesquisa de mercado referente a imóveis em oferta ou negociados, no município de Novo Hamburgo, nos bairros Canudos, Hamburgo Velho, São Jorge, São José e Vila Nova.

Foram colhidos todos elementos capazes de dar subsídios a avaliação, os quais atingiram o número de 181 dados apresentados em anexo com as variáveis pesquisadas para determinar a valorização dos terrenos.

- a) endereço
- b) data (pesquisa composta de dados de 2003 a 2008)
- c) área total em metros quadrados.
- d) testada dos terrenos em metros lineares.
- e) local/setor (influência da localização e vizinhança = pior=1 e melhor=5)
- f) pavimentação (chão batido=1 / calçamento= 2 / asfalto = 3)
- g) topografia (plano = 3; aclave = 2 e declive = 1)
- h) posição (meio de quadra = 1 e esquina = 2)

5.4. DETERMINAÇÃO DO MODELO DE REGRESSÃO

Os elementos amostrais receberam tratamento matemático estatístico induzindo ao justo valor do imóvel avaliando. Nota-se que o preço do metro quadrado dos imóveis variam em função das variáveis explicadas acima. Assim correlacionamos simultaneamente estas variáveis obtendo um modelo matemático (equação) que pode determinar o preço unitário.

Feito o estudo de regressão múltipla, observando-se o preço/m² em relação as variáveis comportadas, determinamos a seguinte equação para avaliar glebas e terrenos no bairro Canudos, Hamburgo Velho, São Jorge, São José e Vila Nova, no município de Novo Hamburgo dentro do domínio da pesquisa.
(C:\sisregre\zenglein 2008 ou via uno 2009)

$$\text{unitario} = \text{Exp} [4,5278 + 0,000067 * (\text{data})^2 - 0,5048 * \ln(\text{area}) \\ + 0,4498 * \ln(\text{testada}) + 0,3844 * (\text{local}) + 0,06867 * (\text{pavim}) \\ + 0,1480 * (\text{topog}) + 0,142163 * (\text{esq meio})]$$

5.5. ANÁLISE DA PESQUISA

A síntese da pesquisa de mercado, com 181 elementos pesquisados está apresentada abaixo:

Coeficiente de Correlação = 0,8474
 Coeficiente de Determinação = 71,80 %
 Coeficiente de Correlação classificado como fortíssimo.

Significância do Modelo:

Valor do F_{tabelado} (Snedecor) = 2,74
 Valor do F_{calculado} (Snedecor) = 62,95

Como F_{calculado} é maior que F_{tabelado}, aceita-se a hipótese de que haja regressão com 99,50 % de confiabilidade.

Significância dos regressores :

Valor do T _{tabelado} (significância) 95%	= 1,645
Valor do T _{calculado} (significância) para:	
T _{DATA}	= 4,91
T _{AREA}	= 7,06
T _{FRENTE}	= 3,62
T _{LOCAL}	= 16,16
T _{PAVIM}	= 0,79
T _{TOPOGR}	= 4,32
T _{ESQUIJ/MEIO}	= 1,98

Como o teste T das variáveis testadas são maiores que T_{tabelado}, conclui-se que as variáveis testadas são importantes na formação do modelo de regressão com Confiabilidade mínima de 95%.

Como T_{PAVIMENTAÇÃO} é menor que T_{tabelado}, conclui-se que a variável testada não atingiu o índice necessário para obter a Confiabilidade mínima de 95% prevista em norma, porém foi mantida na equação por ser importante na formação do modelo de regressão e com alteração do valor de forma significativa.

O nível de precisão de um trabalho avaliatório está diretamente relacionado com as informações extraídas do mercado imobiliário sendo, por consequência, independente da vontade do avaliador. Esse nível de rigor, que mede a precisão do trabalho, será tanto mais elevado quanto menor for a subjetividade presente no trabalho avaliatório.

Os graus de fundamentação e de precisão estão apresentados no final do laudo.
fundamentação = G.I e Precisão = G.II.

5.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Depois de obter a equação matemática podemos determinar o valor unitário para o imóvel avaliando, considerando os atributos do imóvel.
 Matrícula nº 53.418

Data	= 101	(maio/2008)
Área	= 1.800,00 m ²	(soma das matrículas)
Testada	= 60,00 m	(Eng. Jorge Schury)
Local	= 4	(posição muito boa)
Pavimentação	= 3	(asfalto)
Topografia	= 3	(plano)
Esquina/Meio	= 2	(esquina)

$$\text{unitario} = \text{Exp} [4,5278 + 0,000067 * (101)^2 - 0,5048 * \ln(1.800) \\ + 0,4498 * \ln(60) + 0,3844 * (4) + 0,06867 * (3) \\ + 0,1480 * (3) + 0,142163 * (2)]$$

Unitário = R\$ 280,00 / m²

Intervalo de variação de R\$ 233,00/m² a R\$ 336,50/m².

Por outro lado a Norma NB-14.653 prevê que o campo de arbítrio do avaliador é de 15% do valor central com Intervalo que varia do mínimo R\$ 238,00 / m² ao máximo de R\$ 322,00/m².

Adotaremos o valor calculado no limite superior do Intervalo de variação da Norma tendo em vista a excelência do ponto comercial e porque o terreno está pronto para uso imediato.

Unitário adotado arredondado = R\$ 300,00 / m²

5.7. AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS

A partir do modelo matemático com que determinamos o valor unitário para o local em estudo, podemos avaliar os imóveis.

Matrícula nº 53.418

Área total	= 1.800m ²
Unitário	= R\$ 300,00 / m ²

Valor total arredondado

(Quinhentos e quarenta mil reais)

R\$ 540.000,00

6. EDIFICAÇÕES

Efetuamos a avaliação das edificações existentes nas áreas de terras da **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA**, matriculados sob n. 53.418, 68.476, 67.037, considerando o custo da construção, idade aparente, estado de conservação e depreciação, cujos valores são apresentados abaixo

RUA ÍCARO, 2770

Item		Estado	V.U.R.	Área (m²)	Valor (R\$)
Escritório frontal (2 pavimentos)	Nº 1	II	40	460,00	382.000,00
Escritório fundos (1 pavimento)	Nº 2	II	40	1.010,00	690.000,00
Modelagem (1 pavimento)	Nº 3	II	40	420,00	252.000,00
Produção, vestiário e Depósito (1 pavimento)	Nº 4	II	40	875,00	525.000,00
TOTAL				2.765,00	1.849.000,00

Valor total da edificação
(Hum milhão, oitocentos e quarenta e nove mil reais)

R\$ 1.849.000,00

6.1. DESCRIÇÃO GERAL DAS EDIFICAÇÕES

Apresentamos uma descrição específica dos revestimentos, pisos e instalações para cada prédio, acompanhando o relatório individual de avaliação.

Verificamos as metragens do prédio e constatamos a existência de área maior que a projetada e averbada. O setor do escritório principal, frontal, com dois pavimentos tem 460m²; o escritório de fundos tem 1010m²; a modelagem tem 420m² e a produção tem 875m²; totalizando 2.765,00m², contra 1.767,82m² projetada.

VISTORIA DE CONSTRUÇÕES	RUA ÍCARO, n. 2770
--------------------------------	---------------------------

Nº 01	Laudo: BISON
Local:	Data: 31/12/2008

Denominação do prédio	ESCRITÓRIO GERAL
Classificação:	Composição do prédio
Padrão: alto(x) médio(x) baixo()	Salas de química, produção, modelagem, atendimento, salas de escritórios, sanitários e mezaninos.
Pavimentos: 2 pav.	
Unidades/pavimento: uma	
Área privativa:	
Área comum:	
Área total construída: 1.767,82 m²	

Estrutura/fundações:	Alvenaria de elevação	Cobertura
A estrutura do prédio é de concreto com lajes, pilares e vigas.	A alvenaria de elevação do prédio é de tijolos furados e aparentes.	A cobertura do prédio é de concreto pré-moldado.

Revestimentos internos:			
Dependências	Piso	Forro	Paredes
Salas de química	Cimentado e pintado	Laje	Tij. furados aparentes
Produção	Cimentado e pintado	Laje	Tij. furados aparentes
Modelagem	Vinílico	PVC	Tij. furados apa. Revestido por divisórias
Atendimento	Cerâmica	PVC	Tij. furados rebocados
Salas de escritórios	Cerâmica	PVC	Tij. furados rebocados
Sanitários	Cerâmica	Laje	Azulejos
Mezanino 1	Vinílico c/ rodapé madeira	Madeira	Tij. fur. rebocados e pint. tinta c/ acrílica
Mezanino 2 (*)	Vinílico	Madeira tipo pacote	Tij. fur. rebocados e pint. tinta c/ acrílica

Observações: (*) Mezanino com estrutura metálica			
Esquadrias:		Idade Real =====> 10 anos	
De metal do tipo basculante.		Idade Aparente =====> 10 anos	
Instalações hidrossanitárias		Vida Útil =====> 50 anos	
Completa na cozinha e nos Sanitários.	Instalações elétricas	Estado de conservação ==> II	
	Tubuladas e aparentes.	(I) Estado de Novo/ótimo estado	
Sistema de combate a incêndio (x) hidrantes () sprinklers (x) extintores	Sistema de refrigeração	(II) Requer Reparos Leves/Bom Estado	
	Ar -condicionado central e 07 ar-condicionado Split.	(III) Requer Rep.Leves-Médio/Reg. Est.	
		(IV) Requer Rep.Médio-Imp./Mau Estad	
		(V) Requer Rep.Imp.-M.Imp./Péssimo	

ESCRITÓRIO FRONTAL

Dois pavimentos, estruturados em concreto armado, ocupando a totalidade da fachada do imóvel. Área total estimada em 460,00m².

AVALIAÇÃO	= 460,00m²	
Área construída	R\$/m² => 967,50	Cub-RS: = R\$ 1075,00
Custo unitário de reprodução =	Estado ==> II	Cub/m² => 0,90
I.A.P. / V.U. ==> 10/50 = 20%		
Depreciação ==> 0,858		
		460,00 x 967,50 x 0,858
VALOR DO PRÉDIO	= R\$ 382.000,00	

ESCRITÓRIO FUNDOS

Segundo pavimento, estruturado em perfil metálico para entrepiso e concreto armado nas alvenarias; ocupando a maior parte do segundo pavimento, com área de 1.010m².

AVALIAÇÃO	= 1.010,00 m²	
Área construída	R\$/m² => 795,50	Cub-RS: = R\$ 1075,00
Custo unitário de reprodução =	Estado ==> II	Cub/m² => 0,74
I.A.P. / V.U. ==> 10/50 = 20%		
Depreciação ==> 0,858		
		1.010,00 x 795,50 x 0,858
VALOR DO PRÉDIO	= R\$ 690.000,00	

MODELAGEM

Pavimento térreo, ao lado da produção, estruturado em perfil metálico para entrepiso e concreto armado nas alvenarias; com área de 420m².

AVALIAÇÃO	= 420,00 m²	
Área construída	R\$/m² => 700,00	Cub-RS: = R\$ 1075,00
Custo unitário de reprodução =	Estado ==> II	Cub/m² => 0,65
I.A.P. / V.U. ==> 10/50 = 20%		
Depreciação ==> 0,858		
		420,00 x 700,00 x 0,858
VALOR DO PRÉDIO	= R\$ 252.000,00	

PRODUÇÃO, VESTIÁRIOS E DEPÓSITOS

Pavimento térreo, composto por salas de chefias, almoxarifado, vestiários, expedição, química, compressores, ao lado da modelagem, estruturado em perfil metálico para entrepiso e concreto armado nas alvenarias; com área de 875m².

AVALIAÇÃO	= 875,00 m²	
Área construída	R\$/m² => 700,00	Cub-RS: = R\$ 1075,00
Custo unitário de reprodução =	Estado ==> II	Cub/m² => 0,65
I.A.P. / V.U. ==> 10/50 = 20%		
Depreciação ==> 0,858		
		875,00 x 700,00 x 0,858 =
VALOR DO PRÉDIO	= R\$ 525.000,00	

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO

(Hum milhão, oitocentos e quarenta e nove mil reais)

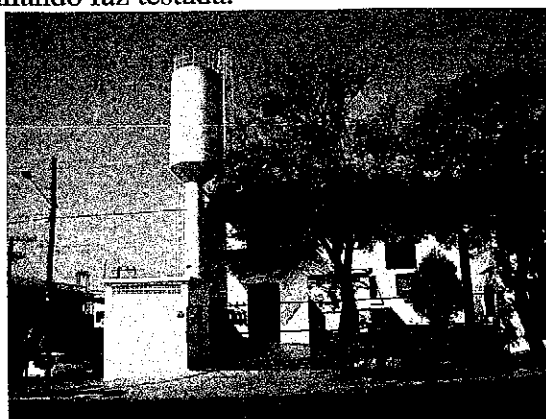
- R\$ 1.849.000,00

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DA FACHADA DA INDÚSTRIA

Vista geral da fachada frontal da indústria, a partir da Ícaro, n. 2.770, para a qual o imóvel avaliando faz testada.



Vista geral da fachada frontal da indústria, a partir da Rua Ícaro, n. 2.770, e da fachada lateral para a Rua Juarez, para a qual o imóvel avaliando faz testada.



Vista geral da fachada frontal da indústria, a partir da Rua Ícaro, n. 2.770, e da fachada lateral para a Rua Kipling, para a qual o imóvel avaliando faz testada.



O local é adequado para instalações industriais, com infra-estrutura completa na testada e percebe-se que o terreno, sobre o qual foi construída a sede da empresa, apresenta topografia plana e ao mesmo nível da rua, estando completamente construído.

Vista interna do Escritório Frontal, no segundo pavimento do prédio da Rua Ícaro nº 2.770. Notamos o bom padrão construtivo do local.



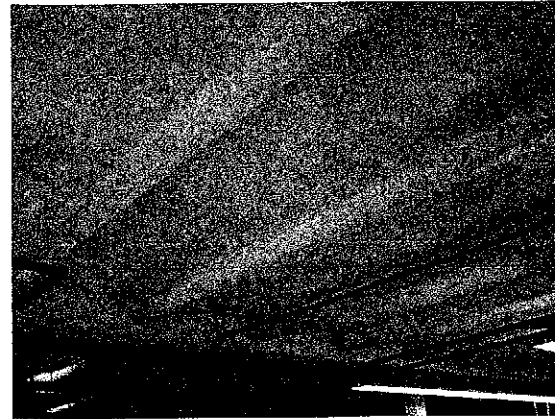
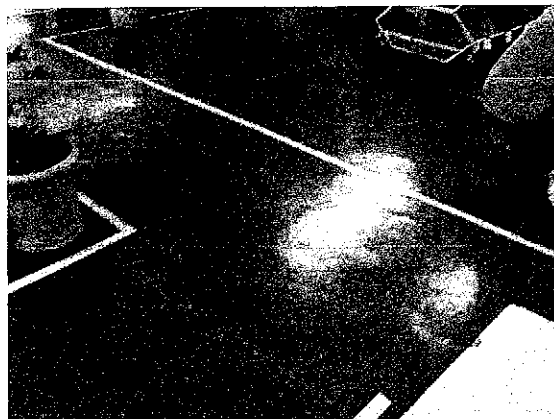
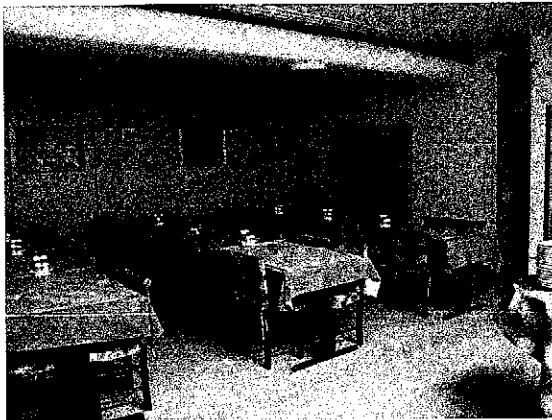
Vista interna da criação e da modelagem, no segundo pavimento, do prédio da Rua Ícaro nº 2.770. Verificamos a existência de ar-condicionado central e o bom estado de conservação do local. Notamos o bom padrão construtivo do local.



Vista do show room.



Vista interna do refeitório/cozinha, e vista interna da fábrica de amostras.



Notamos que o piso é cimentado e as instalações elétricas são tubuladas e aparente, a alvenaria de elevação é de tijolos furados aparentes e pintados.
Verificamos o bom estado de conservação.

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a Introdução e Premissas deste trabalho apresentamos o valor apurado nas parcelas que compõe parte do patrimônio da
BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA.

RUA ÍCARO, 2770

ÁREA DE TERRAS

R\$ 540.000,00

EDIFICAÇÕES

R\$ 1.849.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO.....R\$ 2.389.000,00

(Dois milhões, trezentos e oitenta e nove mil reais)

Novo Hamburgo, 31 de dezembro de 2008
AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda.
CREA-RS nº 67.693



Eng. Civil Luiz Alberto Modesti
CREA-RS nº 46.611

8. PARECER CONCLUSIVO SOBRE AVALIAÇÃO REALIZADA EM 31/12/2008.

Declaramos, a quem interessar possa, que a AVALISINOS – Engenharia e Consultoria Ltda, registrada no CREA-RS sob nº67.693, empresa especializada em Engenharia de Avaliações, foi contratada pela empresa **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA**, em dezembro de 2008, para realizar uma análise referente aos bens descritos neste Laudo, constantes no relatório patrimonial do exercício de 2008 que teve como finalidade “avaliação patrimonial para determinação do valor justo”, conforme diretrizes da NBR-14.653 e em atendimento ao pronunciamento técnico previsto no CPC-27. Na ocasião da vistoria, foi determinado o valor de mercado dos bens imóveis da empresa contratante de acordo com o laudo ora apresentado pela contratada.

Ratificamos que conforme a política de manutenção, regime de utilização e tipologia dos bens, os valores não sofreram depreciação significativa até a presente data, apresentam no mínimo o valor apresentado no laudo e pode ter ocorrido valorização do imóvel em decorrência do prazo decorrido.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2013.
AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda.
CREA-RS nº 67.693



Eng. Civil Luiz Alberto Modesti
CREA-RS nº 46.611



República Federativa do Brasil

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

Carteira de Identidade Profissional

Registro Nacional

220471894-7

Nome

LUIZ ALBERTO MODESTI

Filiação

ISSELMO MODESTI

RENE MARIA MODESTI

C.P.F.

Documento de Identidade

Tipo Sang.

290.866.390-20

8009441091 SJTC/RS

A-

Nascimento

Naturalidade

UF Nacionalidade

12/10/1959

NONOAI

RS

BRASILEIRA

Crea de Registro

Emissão

Validade

CREA-RS

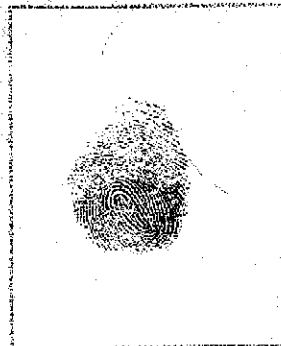
22/11/2007

20/11/2012

Ass. Presidente

Registro no Crea

RS046611



Título Profissional

Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Ass. do Profissional

[Assinatura]

Valerá como Documento de Identidade e tem Fé Pública (§2º do art. 56 da Lei nº 5194 de 24/12/66 e Lei nº 6206 de 07/05/75)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Interessado:

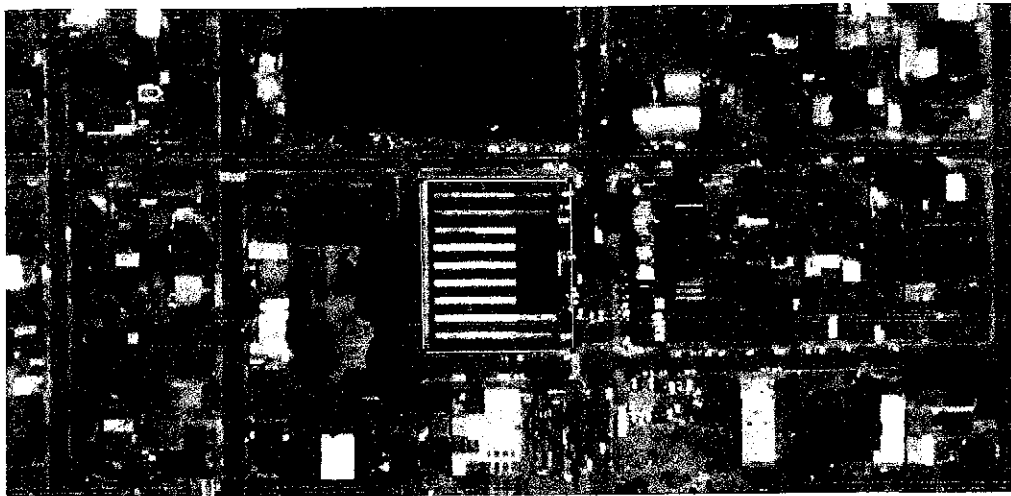
BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
UNIDADE DE ENGENHARIA
GERÊNCIA DE AVALIAÇÃO
PORTO ALEGRE

Proprietário:

VIA UNO S/A Calçados e Acessórios
Rua Ícaro, 2777
Novo Hamburgo / RS

objeto:

TERRENO
EDIFICAÇÕES



AVALISINOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA,
CREA-RS nº 67.693, através de seu Responsável Técnico, Engº Civil Luiz Alberto Modesti,
CREA-RS nº 46.611 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 Engenheiros
Agrônomos, complementada pela Resolução nº 218 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL
DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, que atribui a emissão e Responsa-
bilidade Técnica de laudos técnicos e Avaliações única e exclusivamente a estes profissionais
ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avari-
atório.

Este Laudo de Avaliação enquadra-se dentro da Norma Brasileira para Avari-
ação de Imóveis Urbanos, NBR-14.653 da ABNT- Associação Brasileira Normas Técnicas,
com Grau de Fundamentação G.II e Grau de Precisão G. III.

SUMÁRIO

- 1 INTRODUÇÃO E PREMISSAS
2. METODOLOGIA.
3. FONTES DE CONSULTA.
4. RELAÇÃO DOS BENS A SEREM AVALIADOS
5. AVALIAÇÃO DO TERRENO
6. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO
8. TOTAL DA AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E PREMISSAS

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da **VIA UNO S/A CALÇADOS E ACESSÓRIOS** com o objetivo de determinar o valor dos bens, descritos a seguir que compõe parte do patrimônio da empresa.

Aos signatários foi informado que o presente trabalho destina-se a fornecer subsídios para avaliação do patrimônio imobilizado, razão pela qual a cifra registrada ao término deste relatório deverá expressar seu justo, real e atual valor.

Entendemos que o valor apurado das parcelas que compõe o patrimônio do **VIA UNO S/A CALÇADOS E ACESSÓRIOS** é equivalente ao seu valor de mercado. Por real valor de Mercado entende-se:

“o valor pelo qual se realizará uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do BEM e do mercado e admitido prazo razoável para se encontrarem.”.

Não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária, e outros ônus que recaiam sobre os bens avaliados, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Pressupõem-se que as características dos imóveis referente às documentação, dimensões e regularidade jurídica, fornecidas pela empresa estejam corretas e que as informações de terceiros, mereçam fé.

Este relatório é constituído de UMA (01) peça, não devendo qualquer informação parcial ou partes do Laudo serem tomadas como conclusivas.

2. METODOLOGIA

Os signatários valeram-se dos Métodos correntemente adotados na técnica avaliatória preconizados pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, tais como a NBR- 14.653-2 Avaliação de Imóveis Urbanos, neste caso ao grau de fundamentação G.II e de precisão G.III, sendo basicamente os Métodos Comparativo (comparar o bem, com os dados de mercado ou outros de características similares), de Custo (orçamento simplificado do custo do bem avaliando) e de Reposição (valor de reposição novo).

Para aplicação desta metodologia a condição principal é a ocorrência de uma pesquisa de dados que possam ser trabalhados estatisticamente.

No presente trabalho foi empregado a metodologia relacionada nos itens 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4, abaixo.

2.1. VISTORIA

É o exame circunstanciado e a conseqüente descrição dos bens avaliados. Tem por objetivo classificar os objetos da avaliação, em relação ao universo que pertencem.

Durante trabalhos de vistoria foram fixados para cada item avaliado, um conceito sobre:

- a) Terrenos : localização, dimensões, topográfica e orientação solar;
- b) construções : padrão, especificações, estado geral de conservação, manutenção e operação;
- c) infra-estrutura : especificação, estado de conservação, manutenção e operação;

2.2. MÉTODO DE REPOSIÇÃO - AVALIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Os valores dos equipamentos e instalações industriais foram obtidos junto a fabricantes e revendedores. Quando não foi possível obter o valor do bem especificado, adotamos o valor de um similar. No caso de equipamentos estrangeiros, pesquisamos a existência de similares nacionais, ou cotação de preço com o representante do fabricante.

No caso de equipamentos que não são mais fabricados adotamos o valor atual de mercado em vendas de equipamentos usados, considerando seu estado de conservação.

2.3. MÉTODO COMPARATIVO - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

A área onde está implantado o **VIA UNO S/A CALÇADOS E ACESSÓRIOS** foi avaliada como área industrial em meio urbano.

Nesta avaliação analisamos as matrículas do CRI de NH, cuja descrição apresentamos no laudo.

2.4. MÉTODO DE CUSTO - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Consiste em determinar o valor atual, através da vistoria ou elaboração de orçamento simplificado e depreciação por Ross-Heideck, de todos os prédios que compõem o patrimônio da empresa.

As benfeitorias e todas as construções incorporadas permanentemente ao terreno estão calculadas através de custos unitários básicos da construção civil (CUB), ao nível de precisão normal.

2.5. DEPRECIAÇÃO

Entendemos que o método de Roos-Heideck para o cálculo da depreciação dos prédios e instalações industriais, são os métodos aplicáveis neste caso, e que representam a redução que o valor desses bens sofrem ao longo de sua vida útil.

Para prédios e instalações:

$$DEPRECIAÇÃO = 1 - \left\{ 0,50 \times \left[\left(\frac{X^2}{N^2} \right) + \left(\frac{X}{N} \right) \right] \right\}$$

Como Vida útil foram adotados os seguintes valores.

- Prédios.....30/40/50 anos
- Máquinasdiversas

3. FONTES DE CONSULTA

Para efetuar a pesquisa que embasa o presente trabalho foram consultadas empresas de comércio imobiliário existentes no município, além de diversos particulares (proprietários) que anunciaram imóveis objetivando a venda dos mesmos. Para as instalações e benfeitorias consultamos diversas empresas fornecedoras de equipamentos similares aos existentes no local.

4. RELAÇÃO DOS BENS A SEREM AVALIADOS

De acordo com a metodologia empregada, os bens da **VIA UNO S/A CALÇADOS E ACESSÓRIOS** serão avaliados pelo seu valor de mercado, considerando as possibilidades de aproveitamento, o mercado imobiliário e as ofertas existentes de imóveis e bens semelhantes (áreas, construções e equipamentos).

Para melhor avaliar os bens, entendemos de separá-los por grupos e itens, quando da sua vistoria e avaliação.

4.1 - TERRENO

4.2 - EDIFICAÇÃO

5. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Efetuamos a avaliação do terreno considerando o valor de mercado, face a pesquisa realizada no mercado imobiliário da região cujo desenvolvimento do trabalho e valor total é apresentado após o desenvolvimento do trabalho avaliatório.

5.1. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

É objeto desta avaliação um terreno com construções da Via Uno SA, tendo a área total é de 3.240,00m², tudo conforme informações no Cadastro da Secretaria de Planejamento do Município. Na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo são informadas as dimensões das áreas.

Conforme a matrícula nº 68.476 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo - RS, a área possui a seguinte descrição:

Matrícula 68.476

“Um terreno situado no bairro Canudos, no quarteirão formado pelas ruas Ícaro, Kipling, sem denominação e Juarez, constituído dos lotes 01 ao 09 da quadra 67 da planta das terras de herdeiros Pohren, medindo 60,00 metros de frente ao Leste para a rua Ícaro, lado par, 60,00 metros ao Oeste para a rua sem denominação, 54,00 metros ao Sul para a rua Kipling e 54,00 metros ao Norte para a rua Juarez, com a qual faz esquina, lado par.”

“O terreno objeto a presente matrícula, situa-se no lado ímpar da rua Ícaro, e não como constou, e sobre o mesmo foi construído um prédio industrial com área de **2.641,32m²**, o qual tomou o nº 2.777 da rua Ícaro.”

O terreno possui 60,00 metros de frente para a Rua Ícaro, n. 2777, sendo servido por todos os serviços públicos essenciais, como:

- rede de abastecimento de água potável;
- rede de energia elétrica e iluminação pública;
- rede de esgoto pluvial;
- transporte coletivo urbano na frente;
- entrega de correio domiciliar;
- supermercado nas proximidades;
- escolas de 1º e 2º graus
- logradouros e calçadas pavimentados;
- rede telefônica;
- coleta de lixo domiciliar;
- parques e praças.
- farmácias;

Possui outros acessos pelas Ruas Vereador Oscar Horn e Vítor Hugo Kunz.

Ao realizarmos a vistoria, constatamos que o imóvel apresenta-se seco, com topografia plana e ao mesmo nível da rua para a qual faz testada.

Sobre a área em questão foi construído recentemente e está instalado o almoxarifado central com setor administrativo, e o prédio que possui infraestrutura completa para produção de artigos para calçados ou depósito.

5.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O presente laudo avaliatório está baseado na norma técnica NBR-14.653, item 8.3.1. da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, através do "Método Comparativo Direto de Dados" que é expresso abaixo, como sendo aquela que :

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

No caso em estudo adotou-se a solução com modelos estatísticos justificados, tendo em vista a necessidade de comprovação expressa do valor, onde foi atingido o Grau de fundamentação e de Precisão para G.II / G. III.

5.3. PESQUISA DE DADOS

Efetuamos uma pesquisa de mercado referente a imóveis em oferta ou negociados, no município de Novo Hamburgo, nos bairros Canudos, Hamburgo Velho, São Jorge, São José e Vila Nova.

Foram colhidos todos elementos capazes de dar subsídios a avaliação, os quais atingiram o número de 498 dados apresentados em anexo com as variáveis pesquisadas para determinar a valorização dos terrenos.

- | | |
|----------------|--|
| a) endereço | |
| b) data | (pesquisa composta de dados de 2003 a 2011) |
| c) área total | (em metros quadrados) |
| d) testada | (dos terrenos em metros lineares) |
| e) local/setor | (influência da localização e vizinhança = pior=1 e melhor=6) |
| h) esquina | (meio de quadra = 1 e esquina = 2) |

5.4. DETERMINAÇÃO DO MODELO DE REGRESSÃO

Os elementos amostrais receberam tratamento matemático estatístico induzindo ao justo valor do imóvel avaliando. Nota-se que o preço do metro quadrado dos imóveis variam em função das variáveis explicadas acima.

Assim correlacionamos simultaneamente estas variáveis obtendo um modelo matemático (equação) que pode determinar o preço unitário.

Feito o estudo de regressão múltipla, observando-se o preço/m² em relação as variáveis comportadas, determinamos a seguinte equação para avaliar glebas e terrenos no bairro Canudos, Hamburgo Velho, São Jorge, São José e Vila Nova, no município de Novo Hamburgo dentro do domínio da pesquisa. (C:\sisregre\nh terreno trensurb 12 2011)

$$\text{unitário} = \text{Exp } 4,269646 + 0,2038659 * \text{esquina} + 0,0085587 * \text{data} + 0,4429168 * \text{local} + 0,0596426 * (\text{testada})^{1/2} - 0,271283 * \ln(\text{area})]$$

5.5. ANÁLISE DA PESQUISA

A síntese da pesquisa de mercado, com 498 elementos pesquisados está apresentada abaixo:

Coeficiente de Correlação	= 0,9218
Coeficiente de Determinação	= 84,97 %
Coeficiente de Correlação classificado como fortíssimo.	
Significância do Modelo:	
Valor do F _{tabelado} (Snedecor)	= 2,74
Valor do F _{calculado} (Snedecor)	= 556,68
Como F _{calculado} é maior que F _{tabelado} , aceita-se a hipótese de que haja regressão com 99,50 % de confiabilidade.	
Significância dos regressores :	
Valor do T _{tabelado} (significância) 95%	= 1,64
Valor do T _{calculado} (significância) para:	
	T _{DATA} = 13,30
	T _{AREA} = 11,94
	T _{FRENTE} = 5,12
	T _{LOCAL} = 40,19
	T _{ESQUJI/MEIO} = 5,09
Como o teste T das variáveis testadas são maiores que T _{tabelado} , conclui-se que as variáveis testadas são importantes na formação do modelo de regressão com Confiabilidade mínima de 95%.	
O Grau de precisão e de fundamentação de um trabalho avaliatório está diretamente relacionado com as informações extraídas do mercado imobiliário sendo, por consequência, independente da vontade do avaliador. Esses graus que mede a precisão do trabalho, será tanto mais elevado quanto menor for a subjetividade presente no trabalho avaliatório.	

Os graus de fundamentação e de precisão estão apresentados no final do laudo.
Grau de fundamentação = G.II e Grau de Precisão = G.III.

5.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Depois de obter a equação matemática podemos determinar o valor unitário para o imóvel avaliando, considerando os atributos do imóvel.

Matrícula nº 68.476

Data	= 144	(dezembro/2011)
Área	= 3.240,00 m ²	
Testada	= 60,00 m	(Rua Icaro)
Local	= 5	(posição muito boa)
Esquina/Meio	= 2	(esquinas)

Unitário = R\$ 544,21 / m²

Intervalo de confiança de 80% varia de R\$ 512,15/m² a R\$ 578,28/m².

Por outro lado a Norma NB-14.653 prevê que o campo de arbítrio do avaliador é de 15% do valor central com Intervalo que varia do mínimo R\$ 462,58/m² ao máximo de R\$ 625,84/m².

Adotaremos o valor calculado no limite superior do Intervalo de variação da Norma tendo em vista a excelência do ponto comercial e porque o terreno está pronto para uso imediato.

Unitário adotado arredondado = R\$ 600,00 / m²

5.7. AVALIAÇÃO DO TERRENO

A partir do modelo matemático com que determinamos o valor unitário para o local em estudo, podemos avaliar os imóveis.

Matrícula nº 68.476

Área total	= 3.240m ²
Unitário	= R\$ 600,00 / m ²

Valor total arredondado R\$ 1.944.000,00

(Hum milhão, novecentos e quarenta e quatro mil reais)

6. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Apresentamos uma descrição específica dos revestimentos, pisos e instalações para cada prédio, acompanhando o relatório individual de avaliação. Verificamos as metragens do prédio totalizando 2.641,32m²

VISTORIA DE CONSTRUÇÕES	RUA ÍCARO, Nº 2777
-------------------------	--------------------

Nº 02	Laudo: VIA UNO AS
Local:	Data: 14/12/2011

Denominação do prédio	PRÉDIO INDUSTRIAL
Classificação:	Composição do prédio
Padrão: alto(x) médio(x) baixo()	Escritórios, depósito produção e sanitários.
Pavimentos: 1 pav.	
Unidades/pavimento: uma	
Área total construída: 2.641,32 m ²	

Estrutura/fundações:	Alvenaria de elevação	Cobertura
A estrutura do prédio é de concreto com lajes, pilares e vigas.	A alvenaria de elevação do prédio é de tijolos furados e aparentes.	A cobertura do prédio é de concreto pré-moldado.

Revestimentos internos:			
Dependências	Piso	Forro	Paredes
Escritórios	Basalto reg. serrado e polido	Laje	Tij. fur. aparente e pint.
Produção	Basalto reg. serrado e polido	Não há	Tij. furados aparente
Sanitários	Basalto reg. serrado e polido	Não há	Azulejos
Guarita	Cerâmica	Laje	Tij. fur. rebocados.

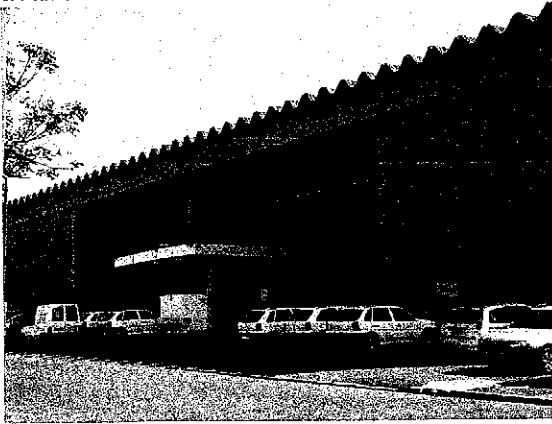
Esquadrias:	Idade Real ==> 10 anos
De metal do tipo basculante.	Idade Aparente ==> 10 anos
Instalações hidrossanitárias	Vida Útil ==> 50 anos
Completa nos sanitários.	Estado de conservação ==> I
Sistema de combate a incêndio (x) hidrantes () sprinklers (x) extintores	Instalações elétricas
	Tubuladas e aparentes.
Sistema de refrigeração	Sistema de refrigeração

Outros observações		
AVALIAÇÃO	= 2.641,32 m ²	
Área construída	R\$/m ² ==> 804,54	Cub-RS: = R\$ 502,84
Custo unitário de reprodução =	Estado ==> I	Cub/m² ==> 1,60
LAP. / V.U. ==> 10/50 = 20%		
Depreciação ==> 0,880	DP= 0,2 + 0,80 * 0,88 = 0,904	
VALOR DO PRÉDIO	= R\$ 2.019.000,00	2.641,32 x 845,54 x 0,904

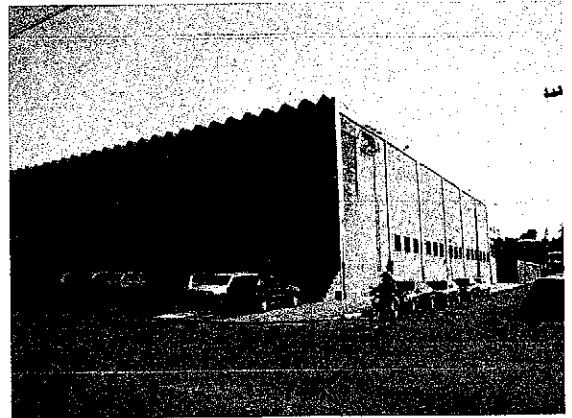
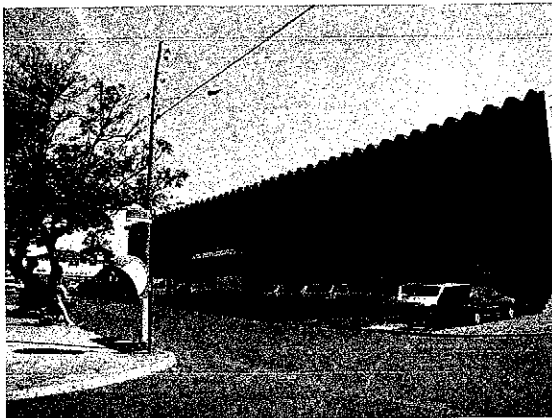
(Dois milhões e dezenove mil reais)

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Vista geral da fachada frontal da construção, a partir da Rua Ícaro, n. 2.777, para a qual o imóvel avaliando faz testada.



Vista geral da fachada frontal da indústria, a partir da Rua Ícaro e da fachada lateral para a Rua Juarez, para a qual o imóvel avaliando faz testada.

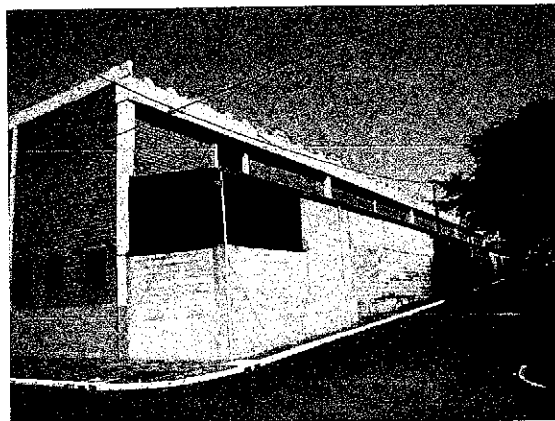
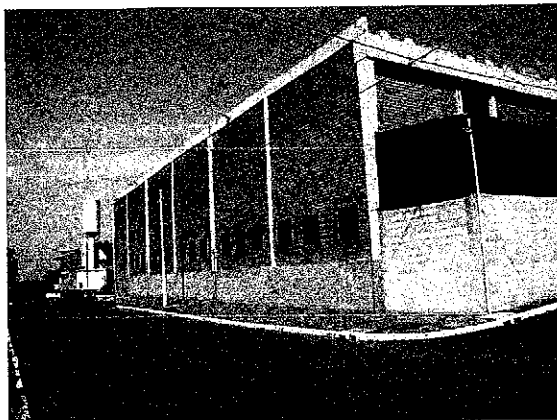


Vista geral da fachada frontal da construção e da fachada lateral para a Rua Kipling, para a qual o imóvel avaliando faz testada.



O local é adequado para instalações industriais, com infra-estrutura completa na testada e percebe-se que o terreno, sobre o qual foi construída a sede da empresa, apresenta topografia plana e ao mesmo nível da rua, estando completamente construído.

Vista geral da fachada dos fundos do prédio, a partir da Rua Carlos Reinaldo Schemes, e da fachada lateral para a Rua Juarez, para a qual o imóvel avaliando faz testada.



Vista geral interna do pavilhão industrial que funciona o almoxarifado.



Podemos observar o piso basalto regular serrado e polido, a alvenaria de elevação de tijolo furados aparentes e a estrutura de cobertura é de concreto pré-moldado.

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a Introdução e Premissas deste trabalho apresentamos o valor apurado nas parcelas que compõe parte do patrimônio da

VIA UNO S/A CALÇADOS E ACESSÓRIOS.

RUA ÍCARO, 2777

TERRENO

R\$ 1.944.000,00

EDIFICAÇÃO

R\$ 2.019.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO.....R\$ 3.963.000,00

(Três milhões, novecentos e sessenta e três mil reais)

Novo Hamburgo, 14 de dezembro de 2011.
AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda.
CREA-RS nº 67.693



Eng. Civil Luiz Alberto Modesti
CREA-RS nº 46.611

8. PARECER CONCLUSIVO SOBRE AVALIAÇÃO REALIZADA EM 14/12/2011.

Declaramos, a quem interessar possa, que a AVALISINOS – Engenharia e Consultoria Ltda, registrada no CREA-RS sob nº67.693, empresa especializada em Engenharia de Avaliações, foi contratada pela empresa **VIA UNO S/A Calçados e Acessórios**, em dezembro de 2011, para realizar uma análise referente aos bens descritos neste Laudo, constantes no relatório patrimonial do exercício de 2011 que teve como finalidade “avaliação patrimonial para determinação do valor justo”, conforme diretrizes da NBR-14.653 e em atendimento ao pronunciamento técnico previsto no CPC-27. Na ocasião da vistoria, foi determinado o valor de mercado dos bens imóveis da empresa contratante de acordo com o laudo ora apresentado pela contratada.

Ratificamos que conforme a política de manutenção, regime de utilização e tipologia dos bens, os valores não sofreram depreciação significativa até a presente data, apresentam no mínimo o valor apresentado no laudo e pode ter ocorrido valorização do imóvel em decorrência do prazo decorrido.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2013.
AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda.
CREA-RS nº 67.693



Eng. Civil Luiz Alberto Modesti
CREA-RS nº 46.611



República Federativa do Brasil

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
Carteira de Identidade Profissional Registro Nacional

220471894-7

Nome

LUIZ ALBERTO MODESTI

Filiação

ISSELMO MODESTI

RENE MARIA MODESTI

C.P.F.

Documento de Identidade

Tipo Sang.

290.866.390-20

8009441091 SJTC/RS

A-

Nascimento

Naturalidade

UF Nacionalidade

12/10/1959

NONOAI

RS

BRASILEIRA

Crea de Registro

Emissão

Validade

CREA-RS

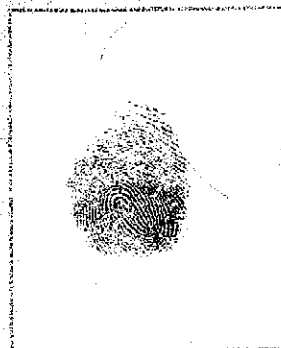
22/11/2007

20/11/2012

Ass. Presidente

Registro no Crea

RS046611



Título Profissional

Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Ass. do Profissional

[Assinatura]

Vale como Documento de Identidade e tem Fé Pública (§2º do art. 55 da Lei nº 5194 de 24/12/66 e Lei nº 6206 de 07/05/75)