

EXMº Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO da 2ª VARA - COMARCA DE ENCANTADO/RS**PROCESSO: 044/1.04.0000437-7****MASSA FALIDA: MERCOPELES Indústria e Comércio de Peles Ltda**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DORVAL ANTONIO CORREA, Engº Civil, CREA 44943, Perito Judicial Avaliador nomeado nos autos do processo supra, em conformidade com a Lei Federal 5194 e com as Resoluções 218 e 345 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia vêm, respeitosamente, apresentar a V.EXª o respectivo Laudo Pericial de Avaliação.

O Laudo nesta data emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos, sem diligenciarem-se origens ou vícios. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraídos de bibliografias tecnicamente consagradas e/ou de teses aprovadas em congressos nacionais e internacionais de Engenharia Econômica, Avaliações e Perícias.

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do real valor real de mercado dos imóveis correspondentes às matrículas 9462 E 1561, do Ofício de Registros Públicos de Encantado.

1) MATRÍCULA Nº 9.462

- Caput: Terreno com 11.640,80m²
- Av.6: Desmembramento de 556,40m²
- Av.7: Desmembramento de 1.589,24m²
- Av.8.: Área remanescente: 9.645,167m²
- Av.10: Desmembramento de 496,80m²

Segundo pode-se depreender, deve ser avaliado:

IMÓVEL 1) A gleba remanescente com 8.998,36m², sem benfeitorias, com 15,40m de frente ao norte para a Rua Duque de Caxias.

IMÓVEL 2) O terreno com 496,80m², com 12,42m de frente ao norte para a Rua Duque de Caxias, por 40,15m de profundidade, sem a consideração da benfeitoria existente (casa de alvenaria com pintura bege claro).

2) MATRÍCULA Nº 1.561

- Caput: Terreno com 6.194,00m²
- Av.12: Desmembramento de 249,00m²
- Av.13: Desmembramento de 507,90m²
- Av.14.: Área remanescente: 5.437,10m²

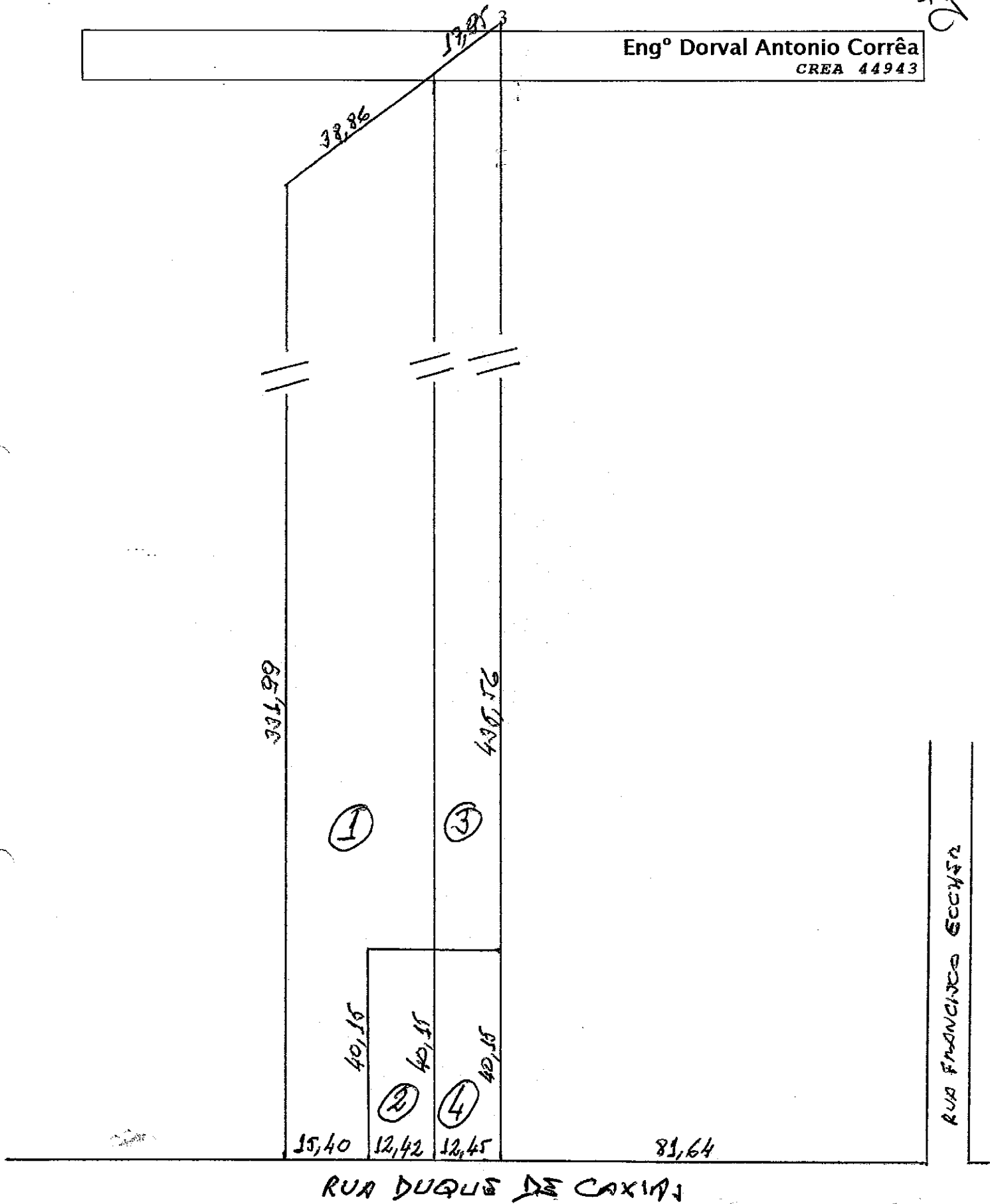
Segundo pode-se depreender, deve ser avaliado:

IMÓVEL 3) A gleba remanescente com 4.937,23m², sem benfeitorias, em situação de encravamento, pois a frente com 15,40m para a Rua Duque de Caxias está representada pelo IMÓVEL 4 a seguir.

IMÓVEL 4) O terreno com 499,87m², com 12,45m de frente ao norte para a Rua Duque de Caxias por 40,15m de profundidade, sem a consideração da benfeitoria existente (casa de alvenaria, em 2 pavimentos, com pintura azul claro).

240

Engº Dorval Antonio Corrêa
CREA 44943



RUA FRANCISCO ECCHEA

RUA DUQUE DE CAXIAS

2 – VISTORIA E DESCRIÇÃO



Situação atual da frente norte para a Rua Duque de Caxias.

O IMÓVEL 1 corresponde a gleba com 8.998,36m², sem benfeitorias, com 15,40m de frente ao norte para a Rua Duque de Caxias. Esta frente começa a partir da divisa esquerda da casa bege e desenvolve-se por mais de 300m morro acima.

O IMÓVEL 2 corresponde ao terreno com 496,80m², com 12,42m de frente ao norte para a Rua Duque de Caxias, por 40,15m de profundidade, sem a consideração da benfeitoria existente (casa de alvenaria com pintura bege claro).

O IMÓVEL 3 constitui-se de uma gleba encravada, com 4.937,23m², sem benfeitorias, e desenvolve-se por mais de 300m morro acima, a partir dos fundos do terreno aqui identificado como IMÓVEL 4.

O IMÓVEL 4 corresponde ao terreno com 499,87m², com 12,45m de frente ao norte para a Rua Duque de Caxias por 40,15m de profundidade, sem a consideração da benfeitoria existente (casa de alvenaria, em 2 pavimentos, com pintura azul claro).



Frente do IMÓVEL 1



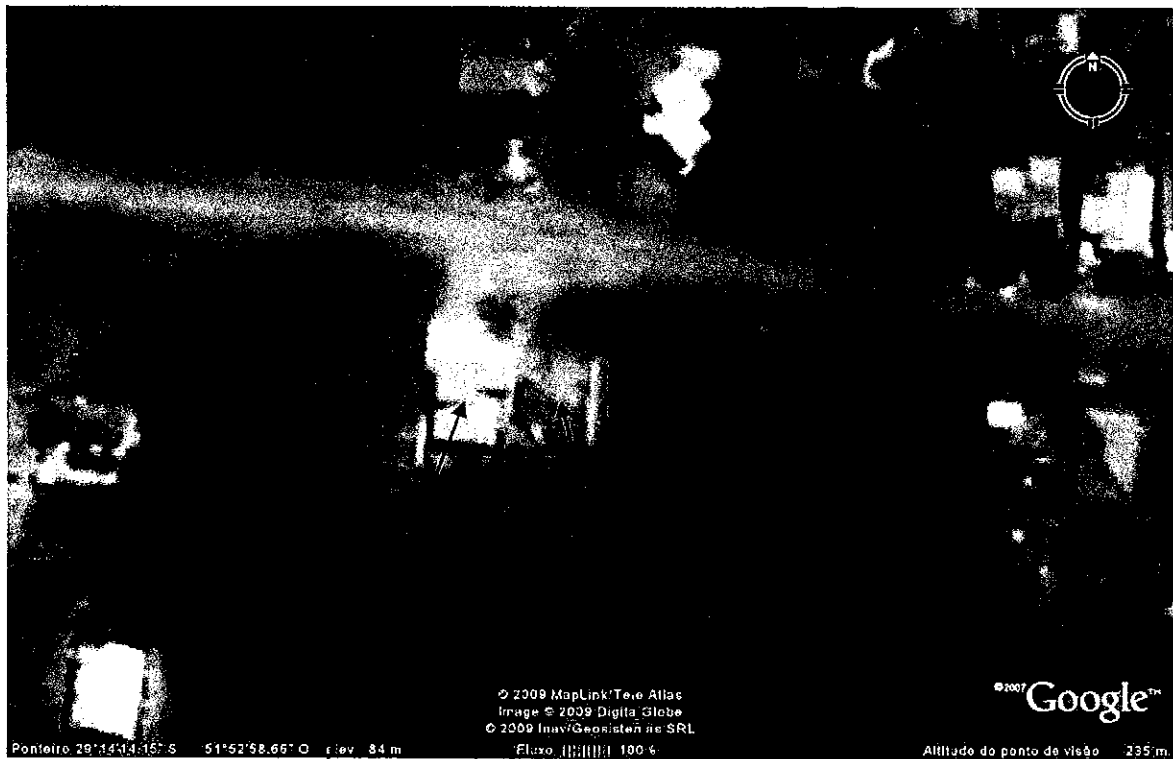
Vista geral do terreno desenvolvendo-se morro acima, por mais de 300m, e que constituem o IMÓVEL 1 e o IMÓVEL 3.



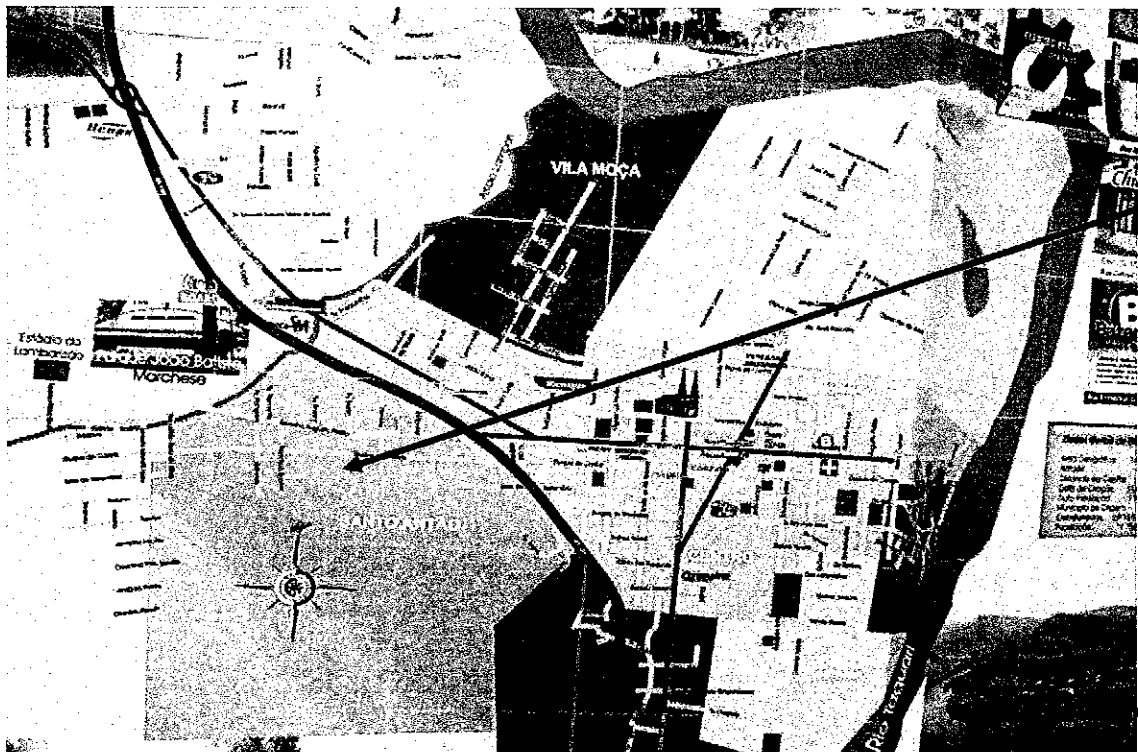
Aspectos da Rua Duque de Caxias, com o setor onde acaba o calçamento, e o setor sem calçamento exatamente onde situam-se os imóveis avaliados.



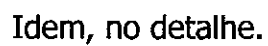
Vista aérea (Google) da cidade de Encantado, com a localização da área total avaliada
(Imóvel 1+2+3+4)



IMÓVEL 4 IMÓVEL 3 IMÓVEL 1 IMÓVEL 2



Localização no mapa da cidade.



3 – METODOLOGIA E AVALIAÇÃO

Por ocasião da ida ao município de Encantado, para a realização das vistorias aos imóveis avaliandos, desenvolveu-se também diversos contatos junto aos profissionais atuantes no mercado imobiliário local; Por exemplo:

- Imobiliária Encantado (37512360)
- Sandri Imóveis (37512425)
- Porto Seguro (37513992)
- Vitória Imóveis (37511499)
- Prefeitura Municipal (Vera: 37513400)

Após analisar todos os informes coletados, todos os dados de mercado de oferta, de vendas efetivadas, foi possível concluir com elevada margem de certeza pelos valores médios praticados no local em estudo.

Assim, o lote residencial comum localizado no Bairro Santo Antônio, naquele setor em estudo da Rua Duque de Caxias, entre as Ruas Francisco Eccher e Veneza, no trecho que ainda está em estrada de chão (sem calçamento), tem seu espectro de valores assim identificados:

- VALOR MÍNIMO DO LOTE PADRÃO RESIDENCIAL: R\$ 55,00/m²
- VALOR MÉDIO DO LOTE PADRÃO RESIDENCIAL: R\$ 65,00/m²
- VALOR MÁXIMO DO LOTE PADRÃO RESIDENCIAL: R\$ 75,00/m²

Os imóveis avaliandos que são classificados como lote padrão residencial são aqueles neste Laudo denominados de Imóvel 2 e Imóvel 4. Assim, seus valores finais são respectivamente:

- **IMÓVEL 2:** 496,80m² x R\$ 55,00/m² = R\$ 27.324,00 ~~ **R\$ 27.000,00**

- **IMÓVEL 4:** 499,87m² x R\$ 55,00/m² = R\$ 27.492,85 ~~ **R\$ 27.000,00**

OBS.: Adotou-se o valor unitário mínimo tendo em vista que a dimensão padrão de um lote residencial é normalmente da ordem de 360,00m².

Com relação à determinação dos valores dos aqui chamados Imóvel 1 e Imóvel 3 há que desenvolver-se estudo complementar. Ocorre que os valores unitários (R\$/m²) anteriormente identificados só tem aplicação direta em lotes (terrenos pequenos).

Para áreas maiores lança-me mão de metodologia auxiliar consagradamente denominada de Método dos Lotes Influenciantes.

MÉTODO DOS LOTES INFLUENCIANTES

A relação valor unitário de gleba / valor unitário de lote começou a ser estudada pelos profissionais da Engenharia de Avaliações no início da década de 70. Já naquela época se percebeu (e era evidente, era óbvio) que o VU de gleba estava conectado com o VU dos lotes do entorno. Mas somente anos mais tarde surgiram os primeiros modelos tentando explicar esta situação, mas a fundamentação técnica ainda deixava a desejar. Com a popularização do micro-computador e o ingresso definitivo da estatística inferencial no campo da Engenharia de Avaliações, este fenômeno mercadológico foi definitivamente estudado e interpretado, com destaque para o Método dos Lotes Influenciantes.

O Método foi desenvolvido pelos Eng^{os} André Maciel Zeni e Luiz Fernando Rodrigues Portinho. Foi apresentado em congressos específicos de Eng^a de Avaliações, sendo sempre aprovado com louvor. A idéia básica é a seguinte: o valor unitário de uma gleba urbana está íntima e significativamente ligado/vinculado ao valor unitário dos lotes que compõem o seu entorno, isto é, dos lotes que a influenciam.

Os autores aplicaram o critério em várias cidade do estado, sempre com o mesmo ordenamento de trabalho: identificada a gleba e seu respectivo valor, pesquisa-se os lotes do entorno e quantifica-se o respectivo índice gleba/lote, que nada mais é do que o vu da gleba dividido pelo vu médio dos lotes que a influenciam; procedendo deste modo diversas vezes compunha-se o banco de dados representativo dos índices gleba/lotes daquela cidade. Inferia-se então o modelo, que tinha como variável independente a área da gleba, e como variável dependente o índice gleba/lote. Observou-se que, via de regra, as equações resultantes eram de mesma curva, e com coeficientes muito próximos. O critério foi aplicado em Porto Alegre e em algumas cidades do interior do estado. Os modelos comportamentais inferidos foram os seguintes:

- PORTO ALEGRE:	$I = 12,5077 \cdot A^{-0,3467}$
- CANOAS:	$I = 46,2375 \cdot A^{-0,4737}$
- PELOTAS:	$I = 11,3878 \cdot A^{-0,3502}$
- CARAZINHO:	$I = 9,0503 \cdot A^{-0,3468}$
- NOVO HAMBURGO:	$I = 9,3047 \cdot A^{-0,3253}$
- SÃO LEOPOLDO:	$I = 2,8716 \cdot A^{-0,2134}$



Observando-se as equações constata-se que a característica do comportamento mercadológico da relação área superficial da gleba X índice gleba-lotes é o mesmo para qualquer cidade que venha a ser estudado, isto é, ocorre sob a explicação de uma curva potencial negativa. Verifica-se também que os coeficientes de cada ajuste são relativamente próximos. As diferenças nos resultados obtidos, s.m.j., decorrem de imperfeições momentâneas e perturbações aleatórias de cada ajuste. Pelos ditames axiomáticos da Teoria das Probabilidades pode-se afirmar que, s.m.j., na medida em que o nº de glebas pesquisadas em cada cidade (com os respectivos lotes influenciadores) tender ao infinito, as equações inferidas tenderão a igualarem-se e, em consequência, o índice gleba/lote calculado para uma determinada área superficial será único, independentemente da equação utilizada, e da cidade em que ela se localiza.

IMÓVEL 1			
ÁREA (m²) =	8.998,36		
	POA	0,532437968	
	CANOAS	0,619308668	
	PELOTAS	0,469560786	
	CARAZINHO	0,384909935	
	NH	0,481296865	
	SÃO LEO.	0,411439026	
		média =	0,483158875
		desvio padrão =	0,084794058
		limite inferior =	0,398364817
		limite superior =	0,567952933

Área da gleba	VU inferior	VU médio	VU superior
8.998,36	55,00	65,00	75,00
0,398364817	197.154,65	233.000,95	268.847,25
0,483158875	239.120,06	282.596,44	326.072,81
0,567952933	281.085,47	332.191,92	383.298,37

INTERVALO DE CONFIANÇA PARA O VALOR	
Limite Inferior Médio	R\$ 197.154,65
Valor Central	R\$ 282.596,44
Limite Superior Médio	R\$ 383.298,37

VALOR FINAL DO IMÓVEL 1: ~ R\$ 197.000,00

IMÓVEL 3			
ÁREA (m²) =	4.937,23		
	POA	0,655611821	
	CANOAS	0,822983782	
	PELOTAS	0,579404627	
	CARAZINHO	0,473983198	
	NH	0,585075939	
	SÃO LEO.	0,467664706	
		média =	0,597454012
		desvio padrão =	0,131768973
		limite inferior =	0,465685039
		limite superior =	0,729222985

Área da gleba	VU inferior	VU médio	VU superior
4.937,23	55,00	65,00	75,00
0,465685039	126.455,68	149.447,62	172.439,56
0,597454012	162.237,23	191.734,91	221.232,59
0,729222985	198.018,79	234.022,20	270.025,62

INTERVALO DE CONFIANÇA PARA O VALOR	
Limite Inferior Médio	R\$ 126.455,68
Valor Central	R\$ 191.734,91
Limite Superior Médio	R\$ 270.025,62

VALOR FINAL DO IMÓVEL3: ~~ R\$ 126.000,00



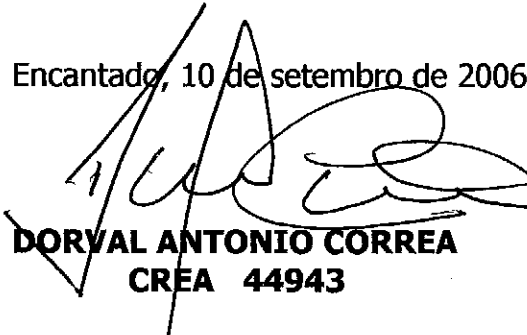
4 – CONCLUSÃO**VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:**

- IMÓVEL 1: R\$ 197.000,00
- IMÓVEL 2: R\$ 27.000,00
- IMÓVEL 3: R\$ 126.000,00
- IMÓVEL 4: R\$ 27.000,00

VALOR TOTAL:**R\$ 377.000,00**

(trezentos e setenta e sete mil reais)

Encantado, 10 de setembro de 2006.


DORVAL ANTONIO CORREA
CREA 44943

CERTIFICO e DOU FE que EXAMINADO COM
O VOTO, O RESULTADO INVESTIGADO
QUE A DATA CORRETA É
23 DE SETEMBRO DE 2009.
Em 20/09/09
O DESCRIVADO: jo 28/09/09

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O imóvel objeto da matrícula 20.125 do Cartório de Registro de Imóveis de Encantado, constituído de gleba rural com 16,4470 hectares, localizado na Linha Garibaldi, Município de Encantado/RS.

FINALIDADE

Determinação do real valor de mercado.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

DORVAL ANTONIO CORRÊA - ENGº CIVIL - CREA 44943

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 82.235,00

(oitenta e dois mil e duzentos e trinta e cinco reais)



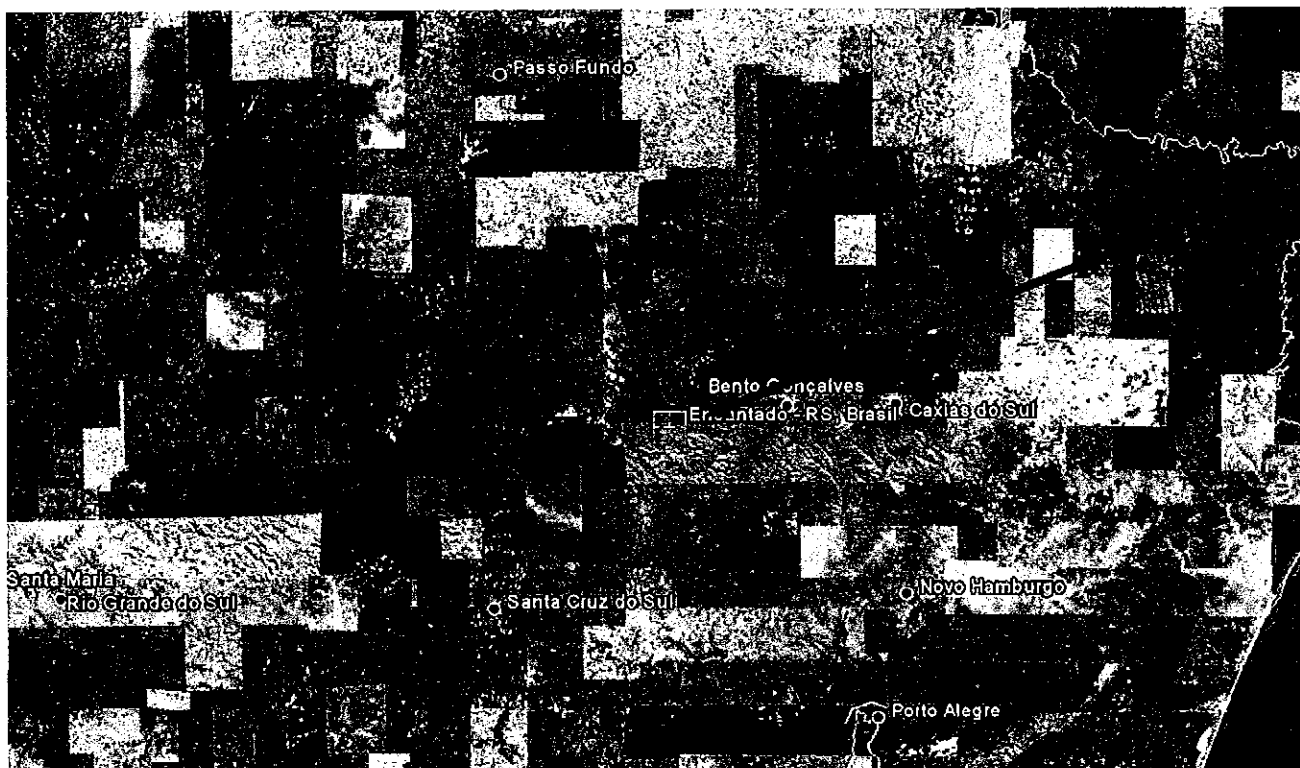
1 - DESCRIÇÃO

Constitui-se objeto do presente trabalho a determinação do real valor de mercado do imóvel de matrícula 20.125 do Cartório de Registro de Imóveis de Encantado, constituído de gleba rural com 16,4470 hectares, localizado na Linha Garibaldi, Município de Encantado/RS. A cópia da matrícula encontra-se em anexo.

O acesso ao local faz-se primeiramente pela chamada Estrada dos Imigrantes, setor oeste da cidade cruzando a Rodovia Estadual RS-130, passando pelos Bairros Santo Antônio e Lambari; esta Rua termina no entroncamento com a Estrada São José, onde acessa-se à esquerda percorrendo-se aproximadamente 3,5 quilômetros até atingir-se a Lagoa Garibaldi e a gleba avalianda.

O terreno apresenta a topografia acidentada, com fortes aclives e declives, e com intensa cobertura vegetal inclusive de mata nativa.

ÁREA DA GLEBA: 164.470,00m² (16,4470 hectares)



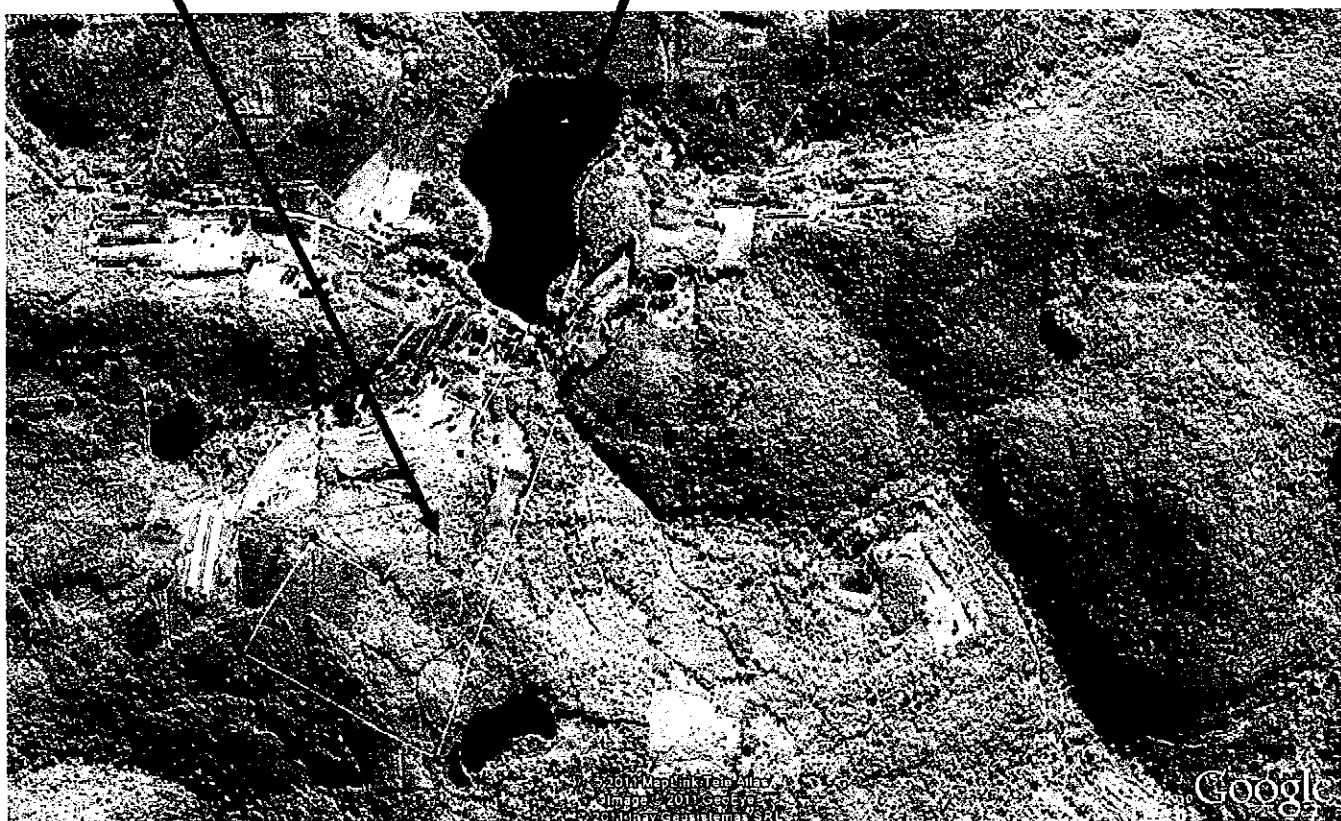
Localização do Município de Encantado.



Localização da gleba avalianda

Lagoa Garibaldi

Núcleo urbano de Encantado



A localização/limites/formato acima apresentados são apenas aproximados, visto que não encontrou-se plantas e/ou levantamentos da área, nem na prefeitura municipal.



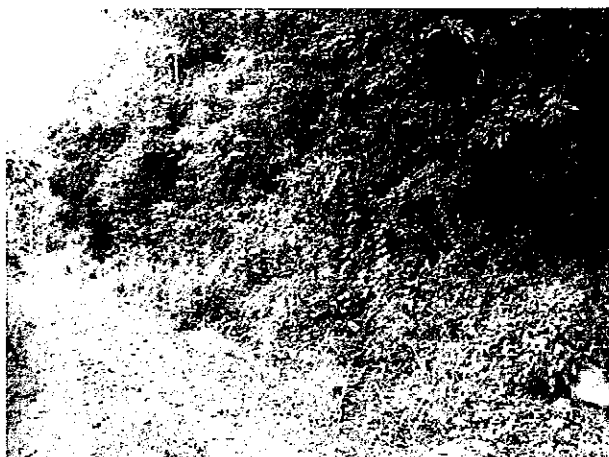
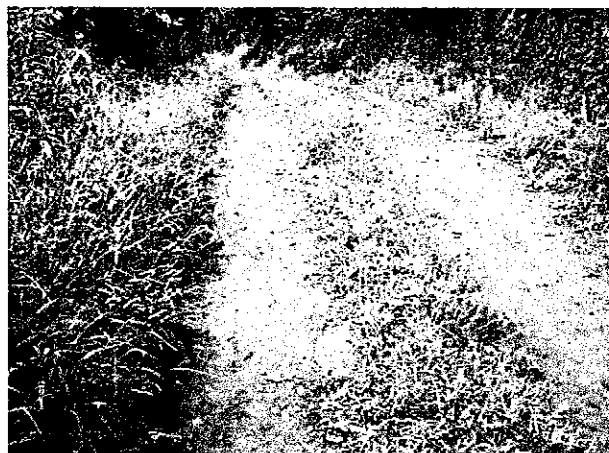
Chegada ao local, até a Lagoa Garibaldi, pela Linha Garibaldi, que até ali é asfaltada.



A edificação que se observa na foto corresponde a Cachaçaria Água da Pipa e, conforme foi possível detectar através dos contatos mantidos, a área avalianda posiciona-se ao lado desta cachaçaria.



Estrada lateral à cachaçaria; à direita inicia-se o desenvolvimento da gleba em estudo.

703
8

Mais detalhes e aspectos do local e da gleba avalianda.

784
8

2 – AVALIAÇÃO

A Engenharia de Avaliações desenvolveu-se expressivamente como atividade profissional altamente especializada nos últimos anos, consagrando metodologias e abordagens científicas de situações específicas, cujos resultados acabam por traduzir, com absoluta segurança, a realidade mercadológica em cada caso. Os estudos e análises desenvolvidos neste Laudo foram realizados com base nas diretrizes preconizados pela NB-14653 (Norma Brasileira para a Avaliação de Bens) da ABNT.

O seguinte critério foi aplicado:

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

"Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de conjunto de dados que seja estatisticamente uma amostra do mercado imobiliário."

O imóvel avaliando reveste-se de características especiais. Localiza-se fora da Zona urbana da cidade. Está localizada em zona rural de forte relevo, topografia acidentada, aclives, declives, com intensa cobertura vegetal arbustiva e de mata nativa.

Foram mantidos diversos contatos na cidade, na prefeitura municipal (Vera e Jorge – 37513400), com os profissionais do mercado imobiliário local – corretores e imobiliárias, além do contato direto com vizinhos proprietários e moradores ao longo da Estrada Linha Garibaldi e também junto a Lagoa Garibaldi.

Ao fim e ao cabo foi possível concluir com certeza e segurança pelo valor do hectare avaliando, posicionado entre R\$ 4.000,00/ha e R\$ 6.000,00/ha.

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 82.235,00
(OITENTA E DOIS MIL E DUZENTOS E TRINTA E CINCO REAIS)

Porto Alegre, 21 de março de 2011.



DORVAL ANTONIO CORREA
CREA 44943
Engenheiro Perito Judicial