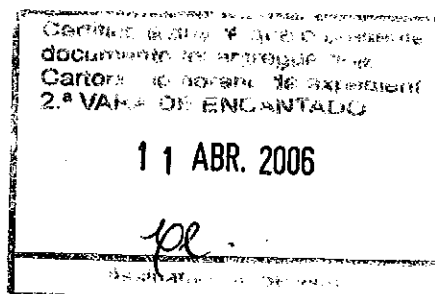


EXMº Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO da 2ª VARA - COMARCA DE ENCANTADO/RS**PROCESSO: 044/1.04.0000437-7****MASSA FALIDA: MERCOPELES Indústria e Comércio de Peles Ltda**

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.

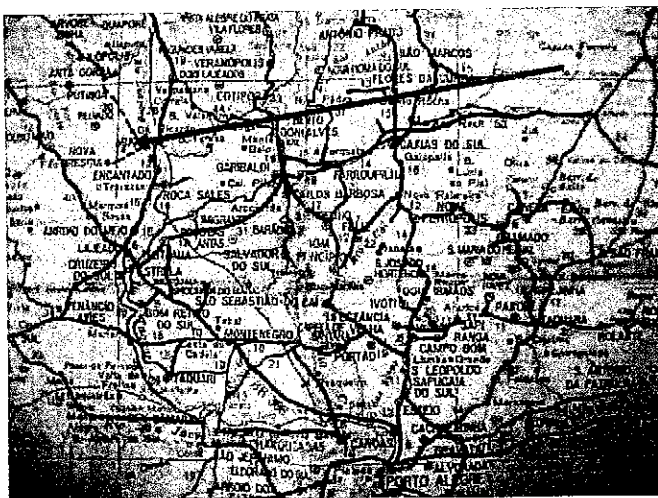
O Laudo nesta data emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos, sem diligenciarem-se origens ou vícios. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraídos de bibliografias 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 do imóvel assim identificado:

- Parte do Imóvel de Matrícula nº 7251 (averbação R.16), do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arroio do Meio

Trata-se de parte de um todo maior localizado na zona rural do município de **NOVA BRÉSCIA**. O todo maior possui 321.217,00m² (32,1217 ha) de área superficial total. O imóvel avaliando está averbado no registro R.16, e consiste numa área de terras com 36.210,895m² (3,6210895 ha).



Assinatura manuscrita do Engenheiro Dorval Antonio Corrêa.

2 – VISTORIA E DESCRIÇÃO

A citada matrícula descreve o todo maior, com 32,1217 ha, como localizado na Linha Arroio das Pedras, município de Nova Bréscia, confrontando-se:

- pela frente, ao norte, com o Arroio das Pedras e em parte de 45m com área pertencente a Mitra Diocesana de Santa Cruz do Sul;
- pelos fundos, ao sul, com um Travessão e, em parte, na extensão de 45m com a estrada geral que divide com a área pertencente a Mitra Diocesana de Santa Cruz do Sul;
- por um lado, ao leste, com terras de sucessores de Fiordemonte Barbieri, José Scatola, e José Crestani, e em parte de 35m com área pertencente a Mitra Diocesana de Santa Cruz do Sul;
- pelo outro lado, ao oeste, com herança de Maximino Borsatto.

A descrição do todo maior refere ainda a existência de uma casa residencial de madeira com 7m por 7m; uma casa de madeira servindo de cozinha com 6m por 4m; um paiol de madeira bruta com 6m por 4m; uma estrebaria de madeira bruta com 6m por 3m; um chiqueiro de madeira bruta com 3m por 8m.

A averbação R.16, que é o que aqui interessa, registra a aquisição feita pela MERCOPELES junto a senhora Gema Borsatto, na data de 01/02/1999: "... a área de 36.210,895m² de terras e benfeitorias consistentes de 1,2m² da casa de madeira de 24m²; 1,2m² do paiol de madeira bruta de 24m²; 0,90m² da estrebaria de madeira bruta de 18m²; 1,2m² do chiqueiro de madeira bruta de 24m²; e 5,39m² da casa de madeira de 49m²..."

A área de terras avalianda é, portanto, de 36.210,895m², e mais uma pequena parte das benfeitorias simplórias ali existentes. Ocorre que o registro R.16 não apresenta nenhuma indicação da localização desta fração de terras dentro do todo maior, nem do formato e nem das dimensões perimetrais.

Este Perito deslocou-se até a cidade de Nova Bréscia. Lá foram feitos diversos contatos na tentativa de localização do imóvel em estudo: com a prefeitura municipal, com o cartório municipal, com pessoas da cidade etc... Até que obteve-se a informação de que o sr. Ermelindo Borsatto (filho do dono original do todo maior – sr. Antônio Borsatto, já falecido), mora até hoje no local.

O todo maior posiciona-se 3km antes de chegar-se ao centro da cidade, quem vem de Encantado pela rodovia asfaltada principal. O lugar ali é conhecido como Arroio das Pedras Baixas, ou também como Borghetto.

O sr. Ermelindo mora no local, numa pequena casinha de madeira (velha e em mau estado), na beira do asfalto. Em contato com ele foi dito que uma das suas irmãs vendeu, de fato, um parte da terra para uma firma; disse que esta parte fica lá embaixo, lá no final do peiral, quase junto ao arroio; disse também que não sabe delimitar a área; informou também que as terras não dão para o plantio porque são muito dobradas e porque tem muita pedra; que o máximo que dá para fazer para aproveitar pelo menos alguma coisa é plantar eucalipto.

De fato, o que se pode observar por ocasião da vistoria, é que aquela região é realmente muito dobrada, com sobe e desce de morros, com mata nativa etc... O pessoal da região é muito pobre; mal consegue plantar alguma coisinha para a própria subsistência.

Em contato com o pessoal da cidade, na prefeitura, no cartório etc..., verificou-se que o valor da terra na região é muito baixo, variado entre R\$ 1.000,00 e R\$ 2.000,00 o hectare, dependendo se mais ou menos dobrado, se pior ou melhor acesso etc...



Vista geral do local onde posiciona-se o todo maior, 3km antes de chegar-se ao centro de Nova Bréscia pela estrada principal asfaltada. A terra desenvolve-se do asfalto para o lado direito, em forte declive. A casinha de madeira que se vê na 2ª foto (lá em cima, de frente para o asfalto), é onde mora o sr. Ermelindo.



Aspectos do local da gleba em estudo (todo maior)



Idem, idem

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

(fração com 3,6210985ha)

R\$ 3.900,00

(três mil e novecentos reais)

OBS.: Ressalte-se que o imóvel objeto desta avaliação consiste numa área de terras de localização indefinida dentro de um todo maior.

Encantado, 7 de abril de 2006.

DORVAL ANTONIO CORREA
CREA 44943