

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Por intimação do Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível – Comarca de Erechim, fomos incumbidos da elaboração de Laudo de Avaliação, ao qual estamos apresentando a seguir:

1. PROCESSO: 013/1.16.0003282-5 (CNJ: 0007388-94.2016.8.21.0013)
Intecnia S.A. e outros x Intecnia S. A. e outros.

1. OBJETO DO LAUDO: Imóvel sito à Rua Alberto Parenti esquina Rua Edson José Menoncin, composto por Parte do Lote Rural 35, da Linha 01, Seção Paiol Grande, anexo à Área Industrial de Erechim, Zona II, com as seguintes confrontações: **ao norte**, na extensão de 500,00m com a Rua Edson José Menoncin; **ao sul**, na extensão de 500,00m com a outra Parte do Lote Rural 35; **à leste**, na extensão de 150,00 com Parte do Lote Rural 33; **à oeste**, na extensão de 150,00m com a Rua Alberto Parenti. O referido imóvel está matriculado no RGI, Comarca de Erechim, sob o nº 29.460 de 20/11/1989.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel é composto de lote e benfeitorias:

2.1 Lote: conforme descrito acima, trata-se de Parte do Lote Rural 35, da Linha 01, Seção Paiol Grande, porém de acordo com a Prefeitura Municipal de Erechim (Plano Diretor), hoje este lote já faz parte do perímetro urbano da cidade de Erechim. O referido lote possui uma área total de **75.000,00m²** (150,00mx500,00m) – (ver fotos 02 a 07);

2.2 Benfeitorias:

2.2.1 Residência em Alvenaria (caseiro): trata-se de uma construção em alvenaria, com área de 69,58m², padrão entre normal e baixo, lotada em 2004, conforme consta na Av.4 da matrícula nº 29.460 do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim. Esta construção é composta dos seguintes cômodos: Varanda/Área de entrada, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios. (Vide fotos 08 a 13)

2.2.2 Quiosque/Salão de Lazer em Alvenaria: trata-se de uma construção em alvenaria, com área de 180,54m², em 02 pavimentos, padrão entre normal e baixo, lotada em 2004, conforme consta na Av.4 da matrícula nº 29.460 do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim. Esta construção é composta dos seguintes cômodos: no pavto superior há uma varanda coberta que circunda o salão de lazer, o salão de lazer (churrasqueira) propriamente dito e 02 banheiros; no pavimento inferior estão 02 vestiários. (Vide fotos 14 a 22)

2.2.3 Cerca de contorno do lote: o referido lote é cercado em todo o seu perímetro, sendo a cerca composta de alambrado (média de 2,2m de altura) e tela (malha 5, fio 14). (Ver fotos 01 a 07, 38 e 39)

2.2.4 Quadras de Futebol (grama): fazem parte do imóvel, 2 quadras de futebol gramadas, cercadas e uma delas iluminada. Cada uma das quadras possui as dimensões de 37m x 55m.

A cerca é constituída de alambrados de concreto (5m de altura) e tela. A iluminação é composta de 6 postes com 6 refletores cada. (Ver fotos 23 a 25)

2.2.5 Quadra de areia: integra o imóvel, uma quadra de areia poliesportiva (futebol/vôlei), cercada e iluminada. A dimensão desta quadra é de aproximadamente 31,50m x 48,50m, perfazendo uma área de 1.527,75m². A cerca desta quadra é com alambrados de concreto (3m de altura) e tela. A iluminação é composta de 5 postes com 2 refletores cada. (Ver fotos 26 e 27)

2.2.6 Mini quiosques/Abrigos de lazer: o imóvel contém 6 mini quiosques/área de lazer (ver fotos), com área aproximada de 9m² cada, cobertos com telha cerâmica, estrutura de ferro tubular, piso de concreto alisado, com mesa e bancos fixos de alvenaria. (Ver fotos 28 a 30)

3. METODOLOGIA UTILIZADA:

3.1 – LOTE: Para a avaliação do Lote, utilizamos o Método Comparativo de dados de Mercado, através da Inferência Estatística que nos apresentou um modelo matemático para o caso em questão. Para tanto trabalhamos com uma amostra de 26 dados de mercado. Foi considerada como variável dependente **Vunit** (valor do metro quadrado de lote), e como variáveis independentes a **ÁreaT** (área total do lote), **Localização** (localização e infraestrutura do lote, nesta infra-estrutura se inclui o lago artificial) e **Vocação** (industrial/comercial ou lazer/residencial). Nesta amostra (25 dados) foi aplicada a inferência estatística, respeitando o intervalo de confiança (80%) do valor estimado (segundo a norma), de onde resultaram modelos matemáticos relativos a esta amostra de dados de mercado.

3.2 – BENFEITORIAS: Para as benfeitorias relativas aos itens 3.2.1 e 3.2.2, Residência em Alvenaria (caseiro) e Quiosque/Salão de Lazer em Alvenaria, utilizamos o Método Evolutivo através do cálculo do Custo de Reprodução das benfeitorias, tendo como referência os índices **CUB (julho/2021)**, R.1-B e R.1-N, medidos pelo Sinduscon/RS que apresentam respectivamente os valores de **R\$ 1.861,08/m²** e **R\$ 2.374,55/m²**. Consideramos a Residência do caseiro como padrão baixo e o Quiosque como padrão entre normal e baixo. Tendo sido alcançado o valor do custo de reprodução para estas benfeitorias, aplicamos uma depreciação dos mesmos em função da idade (17 anos) através do Critério de Roos-Heidecke. A idade se verificou na matrícula do imóvel (Residência do caseiro e Quiosque em alvenaria lotados em 2004. As demais benfeitorias, tiveram sua idade estimada, em função de planta-baixa de projeto de toda a área, datado de junho/2003. Como trata-se de projeto, consideramos sua execução igualmente em 2004, tal qual as Residência do caseiro e Quiosque.

4 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

4.1 – AVALIAÇÃO DO LOTE: Conforme metodologia adotada para a avaliação do lote, apresentada acima (4.1), a equação matemática que deu origem ao resultado desta avaliação é a seguinte:

$$\#Vunit = 1 / \{0,014484 - 37,409 / (\text{ÁreaT}) - 0,0083990 \times \ln\{(\text{Localização})\} + 0,0081919 \times (\text{Vocação})\}$$

Donde resultou para o imóvel avaliando, através de suas variáveis independentes $\#ÁreaT = 75.000,00m^2$, $\#Localização = 3,00$, $\#Vocação = 1,00$ (lazer/residencial), os valores unitários abaixo:

$$Vunit \text{ avaliado} = R\$ 77,22/m^2 \quad Vunit \text{ mín} = R\$ 67,95/m^2 \quad Vunit \text{ máx} = R\$ 89,41/m^2$$

Assim, adotamos para o Lote, $R\$ 77,22/m^2 \times 75.000,00m^2 = R\$ 5.791.500,00$

Avaliação Total do Lote = R\$ 5.791.500,00 (cinco milhões, setecentos e noventa e um mil e quinhentos reais).

4.2 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

4.2.1 Residência em Alvenaria (caseiro):

Área da residência: 69,58m²

Padrão: baixo Estado de Conservação: 2,0 (regular);

CUB de referência (julho/2021) R.1-B: R\$ 1.861,08/m²

Valor da residência: 69,58m² x R\$ 1.861,08/m² = **R\$ 129.493,94**

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 60 anos, Idade: 17 anos (lotado em 2004 – matrícula 29.460);

Idade/Vida útil = $17/60 \times 100 = 28,33$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 2,0 (regular), sai um valor de K=20,25.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-20,25)/100 = 0,7975$; **D = 0,7975**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é $R\$ 129.493,94 \times 0,7975 = R\$ 103.271,42$

4.2.2 Quiosque/Salão de Lazer em Alvenaria:

Área do quiosqui: 180,54m²

Padrão: entre normal e baixo Estado de conservação: 1,5 (entre novo e regular)

CUB de referência (julho/2021): média entre os índices R.1-Baixo (R\$ 1.861,08/m² e R.1-Normal (R\$ 2.374,55/m²) que resulta R\$ 2.117,81/m²

Valor do quiosqui: 180,54m² x R\$ 2.117,81 = **R\$ 382.349,42**

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 60 anos, Idade: 13 anos (lotado em 2004 – matrícula 29.460);

Idade/Vida útil = $13/60 \times 100 = 21,67$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 1,5 (entre novo e regular), sai um valor de K=18,16.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-18,16)/100 = 0,8184$; **D = 0,8184**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é $R\$ 382.349,42 \times 0,8184 = R\$ 312.914,76$

4.2.3 Cerca de contorno do lote:

Quantidade (todo o perímetro do lote 150,00m x 500,00m): 1.300,00 ml

Estado de conservação: 1,5 (entre regular e novo)

Referência de custo: estimativa de mercado (material, mão de obra e encargos) – R\$ 285,00/ml.

Valor da cerca: 1.300,00 ml x R\$ 285,00 = **R\$ 370.500,00**

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 60 anos, Idade: 13 anos

Idade/Vida útil = $17/60 \times 100 = 28,33$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 1,5 (entre novo e regular), sai um valor de $K=18,16$.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-18,16)/100 = 0,8184$; **D = 0,8184**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é R\$ 370.500,00 x 0,8184 = **R\$ 303.217,20**

4.2.4 Quadras de Futebol (grama): cercamento, iluminação e gramado.

4.2.4.1 Cercamento: alambrado (5m de altura) e tela

Quantidade (perímetro das 2 quadras): 331,00 ml

Estado de conservação: 2,0 (regular) – Critério de Heidecke

Referência de custo: estimativa de mercado (material, mão de obra e encargos) – R\$ 650,00/ml.

Valor do cercamento: 331,00 ml x R\$ 650,00 = **R\$ 215.150,00**

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 50 anos, Idade: 17 anos

Idade/Vida útil = $17/50 \times 100 = 34,00$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 2,0 (regular), sai um valor de $K=24,70$.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-24,70)/100 = 0,8683$; **D = 0,8683**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é R\$ 215.150,00 x 0,8683 = **R\$ 186.814,75**

4.2.4.2 Iluminação:

Uma quadra iluminada, com 6 postes com 6 refletores cada.

Estimativa de custo de reprodução desta benfeitoria (valor de mercado): R\$ 20.000,00

Estado de conservação: 2,0 (regular) – Critério de Heidecke

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 30 anos, Idade: 17 anos

Idade/Vida útil = $17/30 \times 100 = 56,67$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 2,0 (regular), sai um valor de $K=45,80$.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-45,80)/100 = 0,5420$; **D = 0,542**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é R\$ 20.000,00 x 0,542 = **R\$ 10.840,00**

4.2.4.3 Grama:

Duas quadras de futebol (37,00 x 55,00m), perfazendo uma área total de 4.070,00 m²

Referência de custo: estimativa de mercado (material e mão de obra) – R\$ 44,10/ml.

Valor do custo de reprodução do gramado: 4.070 ml x R\$ 44,10 = **R\$ 179.487,00**

Estado de conservação: 2,0 (regular) – Critério de Heidecke

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 30 anos, Idade: 17 anos

Idade/Vida útil = $17/30 \times 100 = 56,67$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 2,0 (regular), sai um valor de $K=45,80$.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-45,80)/100 = 0,5420$; **D = 0,542**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é R\$ 179.487,00 x 0,542 = **R\$ 97.281,95**

Avaliação Total da benfeitoria Quadras de Futebol (grama): R\$ 186.814,75 + R\$ 10.840,00 + R\$ 97.281,95 = **R\$ 294.936,70**

4.2.5 Quadra de areia: cercamento, iluminação e areia

4.2.5.1 Cercamento: alambrado (3m de altura) e tela

Quantidade (perímetro da quadra em 3 lados, pois o quarto lado é comum às quadras de grama e já considerado nelas): $31,50\text{m} + 31,50\text{m} + 48,50\text{m} = 111,50 \text{ ml}$

Estado de conservação: 2,0 (regular) – Critério de Heidecke

Referência de custo: estimativa de mercado (material, mão de obra e encargos) – R\$ 385,00/ml.

Valor do cercamento: $111,50 \text{ ml} \times \text{R\$ } 385,00 = \text{R\$ } 42.927,50$

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 30 anos, Idade: 17 anos

Idade/Vida útil = $17/30 \times 100 = 56,67$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 2,0 (regular), sai um valor de $K=45,80$.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-45,80)/100 = 0,5420$; **D = 0,542**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é $\text{R\$ } 42.927,50 \times 0,542 = \text{R\$ } 23.266,71$

4.2.5.2 Iluminação:

Uma quadra iluminada, com 5 postes com 2 refletores cada.

Estimativa de custo de reprodução desta benfeitoria: R\$ 5.000,00

Estado de conservação: 2,0 (regular) – Critério de Heidecke

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 30 anos, Idade: 17 anos

Idade/Vida útil = $17/30 \times 100 = 56,67$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 2,0 (regular), sai um valor de $K=45,80$.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-45,80)/100 = 0,5420$; **D = 0,5420**

Assim, a **avaliação desta benfeitoria** é $\text{R\$ } 5.000,00 \times 0,542 = \text{R\$ } 2.710,00$

4.2.5.3 Areia:

A quadra de areia possui (31,50 x 48,50m), perfazendo uma área total de 1.527,75 m². Considerou-se uma camada de areia de 12cm, ou seja 183,33 m³ de areia.

Referência de custo: estimativa de mercado (material) – R\$ 35,00/m³.

Valor do custo de reprodução da areia: $183,33 \text{ m}^3 \times \text{R\$ } 35,00/\text{m}^3 = \text{R\$ } 6.416,55$

Avaliação Total da benfeitoria Quadra de Areia: $\text{R\$ } 23.266,71 + \text{R\$ } 2.710,00 + \text{R\$ } 6.416,55 = \text{R\$ } 32.323,26$

4.2.6 Mini quiosques/Abrigos de lazer:

Quantidade: 6 unidades. Área: $3,00 \times 3,00\text{m} = 9,00 \text{ m}^2$

Referência (CUB sindusconRS, abril 2021): índice R.1-Baixo (R\$ 1.861,08/m²): pela atipicidade e simplicidade da benfeitoria, foi adotado 35% do CUB por metro quadrado para a sua reprodução.

Valor desta benfeitoria: $9,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.861,08/\text{m}^2 \times 0,35 = \text{R\$ } 5.862,40$

Depreciação (Critério de Ross-Heidecke):

Vida útil da benfeitoria: 60 anos, Idade: 17 anos

Idade/Vida útil = $17/60 \times 100 = 28,33$, com este valor entra na tabela de Roos-Heidecke e considerando a benfeitoria num estado de conservação 1,5 (entre novo e regular), sai um valor de $K=18,16$.

Daí, a depreciação $D = (100-K)/100 = (100-18,16)/100 = 0,8184$; **D = 0,8184**

Assim, a avaliação desta benfeitoria é $R\$ 5.862,40 \times 0,8184 = \text{R\$ } 4.797,79$

Como são 6 unidades, **valor total desta benfeitoria** é de $6 \times \text{R\$ } 4.797,79 = \text{R\$ } 28.786,74$

5 – RESUMO DE VALORES AVALIADOS:

5.1 Lote:		R\$ 5.791.500,00
5.2 Benfeitorias:		
5.2.1 Residência em Alvenaria (caseiro):	R\$ 103.271,42	
5.2.2 Quiosque/Salão de Lazer em Alvenaria:	R\$ 312.914,76	
5.2.3 Cerca de contorno do lote:	R\$ 303.217,20	
5.2.4 Quadras de Futebol (grama):	R\$ 294.936,70	
5.2.5 Quadra de areia:	R\$ 32.323,26	
5.2.6 Mini quiosques/Abrigos de lazer:	R\$ 28.786,74	<u>R\$ 1.075.450,08</u>
Total:		R\$ 6.866.950,08

6 – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

O método evolutivo implica na utilização de um fator de comercialização a ser aplicado sobre o imóvel como um todo (Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias). Este fator de comercialização diz respeito ao mercado imobiliário e é de difícil mensuração. No caso do imóvel em questão, por ser um imóvel atípico, com característica de Chácara de Lazer, que apresenta um aspecto estreitamente vinculado com a natureza, vamos incluir e justificar este percentual com a chamada “vantagem da coisa feita”, especialmente no que se refere a todo paisagismo da área, árvores, gramado, área de reflorestamento localizada na extremidade leste da área e principalmente pelo lago que dá um aspecto de “natureza” e “belo” ao imóvel. Assim estimamos este fator, em um percentual de 10% sobre o imóvel (Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias). Observamos ainda, que este Fator de Comercialização não foi utilizado no trabalho avaliatório anterior (2017) constante no processo, mas entendemos lícito e razoável a sua utilização.

Assim $FC = 10\% \times \text{R\$ } 6.866.950,08 = \text{R\$ } 686.695,01$

7 – AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: Valor do Lote + Valor das Benfeitorias + FC

TOTAL = R\$ 5.791.500,00 + R\$ 1.075.450,08 + R\$ 686.695,01 = R\$ 7.553.645,09
(sete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e nove centavos)

8. ANEXOS

- Fotos

9. BIBLIOGRAFIA:

Jorge Luis Martins Berwanger
Engenheiro Civil - CREA 46.886
(54) 2106-8690

- NBR- 14653-1 Procedimentos
 - NBR- 14653-2 Imóveis Urbanos
 - CUB (Sinduscon/RS) Julho/2021
 - Apostila – Engenharia de Avaliações I – Prof. Dr Norberto Hochheim
 - Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Sérgio A. Abunahman
- Ed PINI, 2ª Edição - 2004

Erechim, Julho 2021

Jorge Luis Martins Berwanger
Engenheiro Civil Resp. Técnico
CREA RS 46.886

ANEXO: Fotos



Foto 01: Acesso à Sede/Rua Edson Menocin



Foto 02: Logradouro Rua Edson Menoncin



Foto 03: Logradouro/Vértice Nordeste



Foto 04: Logradouro/Vértice Noroeste



Foto 05: Logradouro Rua Alberto Parenti



Foto 06: Vista da Fachada Oeste do imóvel



Foto 07: Vértice Sudoeste da propriedade



Foto 08: Residência do caseiro – Fachada



Foto 09: Fachada fundos casa do caseiro



Foto 10: Vista interna casa do caseiro – sala



Foto 11: V. interna casa do caseiro – cozinha



Foto 12: V. interna casa caseiro - dormitório



Foto 13: V. interna casa caseiro – banheiro



Foto 14: Quiosque/Salão de Festas



Foto 15: Vista externa do quiosque



Foto 16: Vista externa do quiosque



Foto 17: Vista interna Salão de Festas

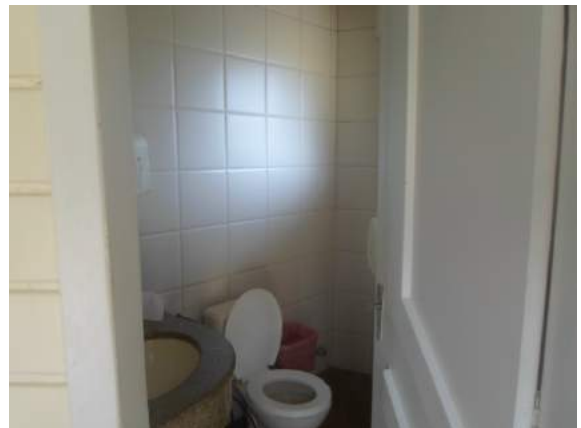


Foto 18: Sanitário masc. Salão de Festas

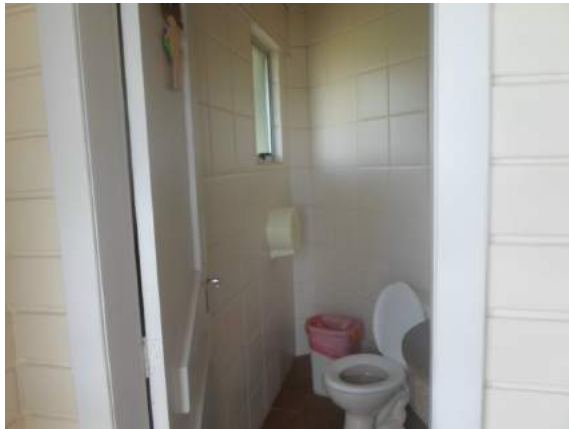


Foto 19: Sanitário femin. Salão de Festas



Foto 20: Vestiário masculino – quiosque



Foto 21: Vestiário masculino – quiosque



Foto 22: Vestiário feminino – quiosque



Foto 23: Quadras de futebol (grama)



Foto 24: Quadras de Futebol (grama)



Foto 25: Quadras de Futebol (grama)



Foto 26: Quadras de areia (multiuso)



Foto 27: Quadras de areia (multiuso)



Foto 28: Mini-quiosques



Foto 29: Mini-quiosques



Foto 30: Mini-quiosques



Foto 31: Cerca fach.sul/ Vista interna



Foto 32: Vista interna do imóvel



Foto 33: Vista internado imóvel/Vegetação



Foto 34: Circulação interna



Foto 35: Vista interna do imóvel/Vegetação



Foto 36: Vista interna do imóvel/Vegetação



Foto 37: Vista interna do imóvel



Foto 38: Vista interna/Lago/Cercamento



Foto 39: Vista interna/Lago



Foto 40: Vista interna/Lago



Foto 41: Vista interna/Paisagismo



Foto 42: Vista interna/Lago/Paisagismo