



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

3466 PB  
3465 PB

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) /PRETOR (A)  
DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SAPIRANGA-RS.**

**Processo nº.: 132/1.05.0001864-3**

**CRISTIANO FLECK**, cadastrado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul como Avaliador Profissional; Pós-graduado em Direito Imobiliário, graduado com Curso Superior em Ciências e Negócios Imobiliários, inscrito no Conselho Regional da 3ª Região/RS (CRECI) sob nº 31.418; Técnico inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA/RS n. 120784-td; com curso de avaliações de bens pelo IBAPE – Instituto de Perícias e Engenharia de Avaliações do Rio Grande do Sul, Registro n. 01079/03; capacitado pela Allcomp em conjunto com a empresa Norte Americana Garmin na utilização Avançada do GPS; Analista Imobiliário pela Universidade Luterana do Brasil – Ulbra, nomeado por Vossa Excelência, Avaliador ad-hoc, no processo de auto falência da MASSA FALIDA DE VERKAUFER, venho com devido respeito, com base nos dados obtidos em pesquisa de mercado apresentar o presente;

13157 2402/2010 P. SAPIRANGA PB

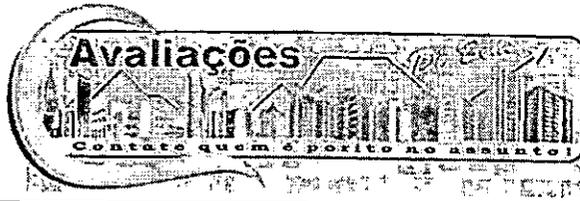
## **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo acima mencionado, trazendo dentro das técnicas e rigores o real valor de mercado do bem imóvel que compõe a sede da empresa falida, localizado na Rua Duque de Caxias, nº 94, Bairro Centro, Cidade de Saporanga.

Saporanga, fevereiro de 2010.

**CRISTIANO FLECK**

Avaliador *ad-hoc*

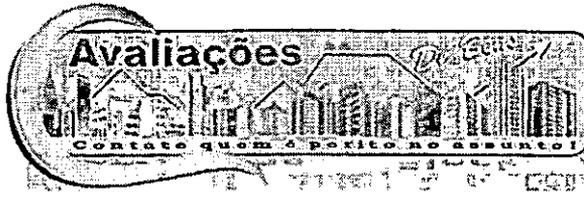


3467  
PB  
3466  
PB

*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

## SUMÁRIO

Apresentação do laudo	página	01
Métodos para realização do trabalho	página	03
Vistoria e Características do imóvel	página	05
Análise da Documentação	página	08
Descrição do Bem e Definição de Valor	página	09
Total da Avaliação	página	15
Encerramento	página	16
Documentação anexa	página	17



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

3468  
PB

3468  
PB

## SUMÁRIO

Apresentação do laudo	página	01
Métodos para realização do trabalho	página	03
Vistoria e Características do imóvel	página	05
Descrição e valor do bem	página	09
Total da Avaliação	página	15
Encerramento	página	09
Documentação anexa	página	10



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

3469  
PB  
3468  
PB

## 1. DO OBJETO DO LAUDO

Nomeado nos autos do processo em epigrafe, nosso trabalho servirá de base para aferir o valor de mercado do bem, tendo como objetivo principal o "valor venal", ou seja, o que resultaria caso o bem fosse colocado à venda num mercado sujeito às regras normais do livre jogo da oferta e da procura. Portanto o tema abordado enfoca diretamente a metodologia de avaliação para bens imóveis. Deste modo o trabalho que ora apresentamos é resultado do estudo de pesquisa com assemelhados, utilizando como balizamento o método comparativo direto, ressaltando que o valor encontrado será um misto de formulas expressas dentro das normas e metodologias existentes nos procedimentos de avaliação, observando sobre tudo o bom senso e nossa máxima de experiência.

Todavia, interessante registrar aqui, para compreensão dos valores aferidos, que a confecção dos cálculos relativos a homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob forma de planilhas -anexas-, com auxilio de programa elaborado em ambiente Microsoft Excel. Assim, quanto às inferências coletadas na região e o imóvel ora avaliado, foram todos corrigidos de acordo com sua disparidade, aplicando a sua correção correspondente - profundidade, testada, topografia, esquina, forma, localização, fonte, forma de pagamento, atualização de valor e melhoramentos públicos.

## 2. METODOLOGIAS USUALMENTE UTILIZADAS

### 2.1 INTERPRETAÇÃO DOS CONCEITOS DO METODO COMPARATIVO DIRETO

Este trabalho desenvolve metodologia de estratégia de pesquisa para a avaliação de imóveis utilizando modelos lineares generalizados. A avaliação de imóveis é feita usualmente pelo método comparativo, definindo como aquele pelo qual o valor de um bem é estimado por comparação com outros de características semelhantes. Observando-se que na prática, após a coleta dos elementos de referência, está o Avaliador, geralmente, de posse de uma amostragem aleatória

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635  
cristianofleck@avaliadorperito.com



3410  
PB

34  
PB

*Cristiano Fleck*  
**www.avaliadorperito.com**

formada por dados de características heterogêneas. Tornando-se imprescindível a sua homogeneização, que por sua vez entende-se como o tratamento aos dados, objetivando retirar as discrepâncias existentes entre as características de cada elemento, tomado como referência e o bem avaliado.

Portanto, resumidamente, o método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as suas características e aos atributos dos dados pesquisados – análise quantitativa e qualitativa – que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devendo ser ponderados por homogeneização ou por inferência, auxiliado com teorias e conceitos existentes, sobretudo pelo conhecimento advindo da experiência adquirida pelo Avaliador sobre a formação do valor.

## **2.2 INTERPRETAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Trata-se daquele que compõe o valor total do imóvel avaliando através da conjugação de critérios, sendo obtido o valor do terreno e o custo comercial das benfeitorias.

Para aplicação deste método necessário tenha o Avaliador a sensibilidade para verificar, dentre outros critérios, a verificação das edificações/construções quanto a comercialização em função da conjuntura do mercado imobiliário.

Também, quanto as características físicas das construções, necessário atentar à zona de localização, padrão, idade física aparente do imóvel, etc; para melhor aplicação de parâmetros de cálculo em relação ao custo unitário básico da construção civil. E, por ser preponderante, essencial que o profissional de avaliação sopesse o aproveitamento da benfeitoria em função do terreno, considerando a comercialização e mercado.



3471  
PB

3471  
PB

**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

### **3. VISTORIA**

Em decorrência da vistoria, este signatário pode constatar que o imóvel é constituído de quatro terrenos com prédios industriais próprios para produção empresarial.

Cumpra comentar, que por ocasião da vistoria, foi constatado que os prédios estão arquitetonicamente construídos de maneira que impossibilita sua venda individual, pois sobrepõem os terrenos. Outro fator limitante é a taxa de ocupação fixada pelo plano diretor para esta quadra, o qual impossibilitaria regularização individual de cada terreno com prédio. Mesmo assim, forneceremos valores individuais de terreno com cada edificação, ficando ao encargo do MM. Juízo a autorização para venda ou não nesta condição, salientando desde já que devido as limitações das leis e normas municipais se torna improvável sua regularização.

Posterior a vistoria preliminar dos imóveis, passou-se a busca de coleta de dados, através de contatos na região, bem como demais diligências que fazem parte integrante deste trabalho.

### **4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

#### **4.1 LOCALIZAÇÃO**

O presente trabalho teve como primórdio a vistoria in loco, onde constatou-se após análise de mapas, certidões e cadastros dos órgãos municipais e regionais que o imóvel possui as seguintes características:

RUA: Duque de Caxias, n.95.

BAIRRO: Centro.

CIDADE: Sapiranga.

QUARTEIRÃO FORMADO: pelas ruas Eça de Queiros, Travessa das Rosas, Duque de Caxias e Vinte de Setembro.

LOCALIZAÇÃO NA QUADRA: Ocupa quase toda quadra.

PONTOS DE REFERÊNCIA: a própria Massa.

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635

[cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

3472  
PB

3471  
PB

## 5. INFRA-ESTRUTURA PÚBLICA

O imóvel, objeto do presente Laudo, está em normais condições de acessibilidade podendo ser comparado com qualquer outra unidade territorial desta localidade, do mesmo modo obtém um traçado racional de vias de circulação e passeio de pedestre, podendo ser destacados além daqueles habituais:

**ÁGUA POTÁVEL:** Abastecimento pela rede local com armazenamento por caixa d'água.

**ENERGIA ELÉTRICA:** Própria para 110/220/380.

**LOGRADOURO FRONTAL:** Pavimentação em asfalto.

**PASSEIO PÚBLICO:** Calçada e meio fio.

**ILUMINAÇÃO:** Pública normal.

### 5.1 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PROXIMOS:	Até 500m	Até 1000m	Maior que 1000m
Transporte coletivo	X		
Posto de Saúde		X	
Ensino público		X	
Coleta de lixo	X		
Telefone público	X		

## 6. ASPECTOS FÍSICOS

O imóvel ora vistoriado possui as seguintes características:

**DESTINAÇÃO:** Industrial.

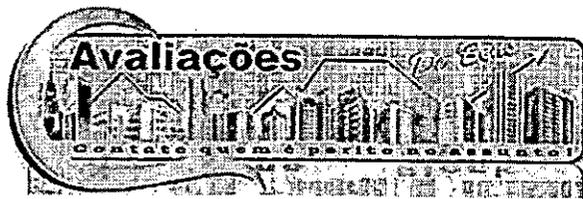
**OCUPAÇÃO DO SOLO:** Produção Industrial.

**CARACTERÍSTICAS DO SOLO:** seco.

**PROTEÇÃO:** divisa por prédios.

**CÓDIGO DE ZONEAMENTO:** Compreende zona "ZC1 e ZC2";

ZC1 = Zona Comercial 1 - Corresponde ao núcleo urbano inicial do Município. Caracteriza-se pelas condições físicas e de infra-estrutura



34#3 PB  
34#2 PB

**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais e serviços.

ZC2 = Caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação Intermunicipais, principais e vias coletoras, permitindo a integração dos diversos usos: residencial, comercial, industrial não poluente e instalação de estabelecimento de apoio as ZIS e ZC.

### 6.1 GEO-REFERENCIAMENTO - GPS

Com intuito de melhor proceder, utilizou-se o Sistema de Posicionamento Global - GPS - que permite referenciar pontos da superfície terrestre indicando suas Coordenadas Geográficas; para tanto obteve, os seguintes dados:

FOTOS: Emitidas via satélite, e tratadas em softwer específico.

TOPOGRAFIA: Plana.

Nº	Ponto	Coordenadas	Distancia ao P1
P1	Imóvel avaliando	22J 499288,437 Utm 6721658,917	0.000 km
P2	Prefeitura Municipal	22J 499680,200 Utm 6721313,215	0.523 km
P3	Foro da Cidade	22J 498691,974 Utm 6721738,089	0.602 km
P4	Parque das Rosas	22J 498482,402 Utm 6721371,306	0.853 km
P5	Hospital Geral	22J 499382,788 Utm 6721090,380	0.577 km

Para o desenvolvimento deste trabalho foi utilizado um receptor GPS que processa continuamente um calculo de sua posição atual, a partir de dados enviados por satélites em órbita que são lidos no momento da captação do ponto, assim é permito obter dados de latitude, longitude, altura e distância entre pontos que são computados de forma linear. Para marcação das coordenadas considerou-se um ponto aleatório em relação aos órgãos de referencia; o parâmetro escolhido para navegação por ocasião da vistoria foi o Geodésico Sul Americano -SAD69- com coordenadas UTM.

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635

[cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)



3474 DB  
3473 PB

*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

## 7. ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

No presente caso concreto, verifica-se consoante as diligências no Registro de Imóveis e Prefeitura Municipal desta cidade, que o imóvel possui as seguintes movimentações registradas:

Primeiramente necessário Registrar, que realizamos uma análise apurada das matrículas dos imóveis, em relação há penhoras e transferências, neste sentido, constam as seguintes informações conforme descrito abaixo:

COMARCA DE REGISTRO: Saporanga.

MATRICULA: 1.961 - Lançada no livro 2-RG, em julho de 1977, consta como atual proprietário a empresa Metalurgica Shier Ltda, não existe penhoras registradas sobre este imóvel.

MATRICULA: 1.460 - Lançada no livro 2-RG, em janeiro de 1977, consta como atual proprietário a empresa Metalúrgica Shier Ltda, não existe penhoras registrada sobre este imóvel.

MATRICULA: 4.966 - Lançada no livro 2-RG, em dezembro de 1979, consta como atual proprietário a empresa Metalurgica Shier Ltda, não existe penhoras registradas sobre este imóvel.

MATRICULA: 1.260 - Lançada no livro 2-RG, em novembro de 1976, consta como atual proprietário a empresa Metalurgica Shier Ltda, não existe penhoras registradas sobre este imóvel.

Cabe salientar também, como forma de locomoção deste Avaliador para elaboração do procedimento, fora necessário diligenciar a Secretaria Municipal da Fazenda/ Saporanga, para verificação quanto a débitos fiscais relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do imóvel em tela, eis que os resultados dos débitos referente a inscrição tangente a coisa e influencia diretamente para fins de valorização comercial, porquanto maior a dívida da inscrição dedutível, seu valor da valia atribuída à coisa.



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

31/05  
PB  
31/04  
PB

A título informativo, conforme extrato que acompanha o laudo é possível observar que os imóveis estão unificados sob o aspecto cadastral do município, apontado pelo numero 20990 matrícula 23243 – SQL: 0005/0144/0002 em nome da empresa Verkaufer Industria e Comércio, também é possível verificar que os imóveis possuem débitos de IPTU em atraso que perfazem o montante de R\$ 16.897,99 até a presente data – outubro/2009.

Caso o bem seja vendido por matrícula (individualizada), deve-se ser oficiado a Prefeitura Municipal, para que seja fornecido o débito relativo aquela matrícula vendida, para quitação individual de cada uma.

### **8. DESCRIÇÃO DO BEM E DEFINIÇÃO DE VALOR**

A descrição dos prédios a seguir adota a enumeração do croqui da prefeitura municipal em conjunto com a constatação da medição in-loco.

#### **IMÓVEL – Matrícula nº 1260**

Um terreno situado na zona urbana da cidade de Sapiranga, quadra 144 setor 05 do Plano Diretor, com área superficial de 864,00m<sup>2</sup>... com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, onde mede 40,30m, ao leste, em linha inclinada, onde mede 28,05, por um lado, ao norte, onde mede 18,50m, pelo outro lado ao sul onde mede 40,00m. (*Adaptação da matrícula citada, em vista que em cima deste terreno existe um prédio, o qual está descrito no próximo tópico*)

#### **SOBRE O TERRENO EXISTE A SEGUINTE EDIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO**

**D »** UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 914,00m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento do tipo “área de produção com sala de gerencia com banheiro”. Piso do tipo cerâmico apresentando danificação. Paredes com estruturação em alvenaria,



3446 PB  
3445 PB

**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco – massa única, com acabamento pintura e parte interna sem revestimento; com sustentação de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento com acesso de interligação interna a outros prédios. A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico (não completo). A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. Em meio à edificação existe um mezanino com aproximadamente 116,00m<sup>2</sup>, utilizado como depósito na parte superior e inferior reservado para almoxarifado, sala de projetos e vestiário. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo “C” -normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior à 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

#### **IMÓVEL – Matrícula nº 1961**

Um terreno...situado na zona urbana da cidade de Sapiranga, na quadra 144 setor 5 do Plano Diretor, com área superficial de 560,00m<sup>2</sup>, distante 43,50m da esquina da Travessa das Rosas, ao Sul, as com as seguintes medidas e confrontações: na frente a oeste, mede 20,00m de largura, no alinhamento da rua Eça de Queiróz, lado par, igual na medida nos fundos a leste por 28,00m de comprimento da frente aos fundos, por ambos os lados. (Adaptação da matrícula citada, em vista que em cima deste terreno existe um prédio, o qual é descrito no próximo tópico)

#### **SOBRE O TERRENO EXISTE A SEGUINTE EDIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO**

**E »** UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 514,00m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento do tipo “área de produção”, Piso do tipo cerâmico apresentando danificação. Paredes com estruturação em alvenaria, aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco – massa única, com acabamento pintura e parte interna sem revestimento; com sustentação



3474  
PB

3474  
PB

**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco – massa única, com acabamento pintura e parte interna sem revestimento; com sustentação de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento com acesso de interligação interna a outros prédios. A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico (não completo). A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. Em meio à edificação existe um mezanino com aproximadamente 116,00m<sup>2</sup>, utilizado como depósito na parte superior e inferior reservado para almoxarifado, sala de projetos e vestiário. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo “C” -normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior à 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

#### **IMÓVEL – Matrícula nº 1961**

Um terreno...situado na zona urbana da cidade de Sapiranga, na quadra 144 setor 5 do Plano Diretor, com área superficial de 560,00m<sup>2</sup>, distante 43,50m da esquina da Travessa das Rosas, ao Sul, com as seguintes medidas e confrontações: na frente a oeste, mede 20,00m de largura, no alinhamento da rua Eça de Queiróz, lado par, igual na medida nos fundos a leste por 28,00m de comprimento da frente aos fundos, por ambos os lados. (*Adaptação da matrícula citada, em vista que em cima deste terreno existe um prédio, o qual é descrito no próximo tópico*)

#### **SOBRE O TERRENO EXISTE A SEGUINTE EDIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO**

**E »** UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 514,00m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento do tipo “área de produção”. Piso do tipo cerâmico apresentando danificação. Paredes com estruturação em alvenaria, aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco – massa única, com acabamento pintura e parte interna sem revestimento; com sustentação

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635  
[cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)



**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3178  
PB  
3175  
PB

de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento, A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico (não completo). A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. Em meio à edificação existe um mezanino com aproximadamente 132,00m<sup>2</sup>, utilizado como depósito na parte superior e inferior reservado para mecânica e vestiário. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" -normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior á 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

#### **IMÓVEL – Matrícula 4966**

Terreno...situado na Zona Urbana de Sapiranga, quadra 144, setor 5 do Plano Diretor, com área superficial de 392,00m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confrontações: na frente ao oeste, mede 14,00m de largura no alinhamento da rua Eça de Queiroz, igual medida nos fundos ao leste por 28,00m de comprimento aos fundos, por ambos os lados. (*Adaptação da matrícula citada, em vista que em cima deste terreno existe um prédio, o qual é descrito no próximo tópico*)

#### **SOBRE O TERRENO EXISTE A SEGUINTE EDIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO**

**H »** UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 219,00m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento do tipo "área de produção e depósito". Piso do tipo cerâmico apresentando danificação. Paredes com estruturação em alvenaria, aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco – massa única, com acabamento pintura e interno sem revestimento; com sustentação de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento. A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa.

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635  
[cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

3418  
PB

3418  
PB

A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico (não completo). No mesmo seguimento existe um prédio com a mesma constituição com 175,50m<sup>2</sup>. A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. Em meio à edificação existe um mezanino com aproximadamente 66,25m<sup>2</sup>, utilizado como salas de projetos com banheiro. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" -normal do gênero, com idade física aparente entre 12 e 22 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

#### **IMÓVEL – Matricula 1460**

O terreno respectivo, com área superficial de 3.173,67m<sup>2</sup>, Situado na zona urbana da cidade de Sapiranga, quadra 144, setor 5 do Plano Diretor, com as seguintes características medidas e confrontações: mede 35,20m de frente ao leste, à rua Duque de Caxias; fundos, ao oeste, entesta com a rua sem nome, onde mede 43,00m. A linha divisória do lado norte é composta de três segmentos, sendo o primeiro deles, a partir da rua Duque de Caxias, segue no sentido Leste – Oeste, na extensão de 40,75m, dividindo-se com propriedade da metalúrgica Schier Ltda., antes de herdeiros de Henrique Schmidt, neste ponto segue, forma-se o segmento dessa linha divisória, que mede 20,70m e segue no sentido norte-sul, indo encontrar o terceiro segmento, que então segue no sentido leste – oeste na extensão de 28,00m entestando com o imóvel de propriedade de Arthur Diefenbach, antes de Otto Guilherme Sperb, encontrando ao término do alinhamento da rua Sem nome. *(Adaptação da matrícula citada, em vista que em cima deste terreno existem diversos prédios, os quais são descritos no próximo tópico)*

#### **SOBRE O TERRENO EXISTEM AS SEGUINTES EDIFICAÇÕES/CONSTRUÇÕES**

**A »** UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 660,00m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento do tipo "área de produção". Piso do tipo cerâmico. Paredes com estruturação em alvenaria, aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco – massa única, com acabamento pintura e interno

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635

cristianofleck@avaliadorperito.com



3480  
PB

3444  
PB

**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

sem revestimento; com sustentação de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento, sendo portão frontal para escoamento da produção e aberturas laterais para acesso aos outros prédios. A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico. A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" -normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior à 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

**B » UM PRÉDIO DE ALVENARIA**, de uso INDUSTRIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 399,76m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento do tipo "área de gerencia com banheiro e depósito". Piso do tipo cerâmico. Paredes com estruturação em alvenaria, aparentemente nivelada e apumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco - massa única, com acabamento pintura e interno sem revestimento; com sustentação de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento, A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico. A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. No final da edificação existe área do tipo telheiro com parte reservada para cozinha e banheiros que ocupa aproximadamente 405,00m<sup>2</sup> de área. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" - normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior à 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

**C » UM PRÉDIO DE ALVENARIA**, tipo GALPÃO, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 358,00m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento próprio para serviço, sem piso.

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635

[cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)



3481  
PB  
Cristiano Fleck  
www.avaliadorperito.com

sem revestimento; com sustentação de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento, sendo portão frontal para escoamento da produção e aberturas laterais para acesso aos outros prédios. A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico. A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" -normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior á 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

**B » UM PRÉDIO DE ALVENARIA**, de uso INDUSTRIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 399,76m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento do tipo "área de gerencia com banheiro e depósito". Piso do tipo cerâmico. Paredes com estruturação em alvenaria, aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco - massa única, com acabamento pintura e interno sem revestimento; com sustentação de pilares e vigas distribuídos uniformemente entre o pavimento. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento. A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, com revestimento interno térmico. A edificação está acoplada a outros prédios existentes. O imóvel não possui rede elétrica. No final da edificação existe área do tipo telheiro com parte reservada para cozinha e banheiros que ocupa aproximadamente 405,00m<sup>2</sup> de área. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" - normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior á 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

**C » UM PRÉDIO DE ALVENARIA**, tipo GALPÃO, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 358,00m<sup>2</sup> constituído de um grande compartimento próprio para serviço, sem piso.

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635

cristianofleck@avaliadorperito.com



3482  
PB

3489  
PB

*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

Paredes com estruturação em alvenaria. Aberturas próprias para acesso, do compartimento. Não possui rede hidráulica e elétrica em condições. A cobertura da construção segue em plano industrial, do tipo tesoura em ferro treliçado, sem revestimento interno. Acoplado a esta existe um prédio de alvenaria com aproximadamente 149,00m<sup>2</sup>, utilizado como depósito com a mesma constituição. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" - Mista-Normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior á 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

**F » UM PRÉDIO DE ALVENARIA DE DOIS PAVIMENTOS**, com indicação de uso para GUARITA + GERADOR, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 103,00m<sup>2</sup> constituída de uma peça única. Paredes com estruturação em alvenaria, com acabamento pintura. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação do compartimento. A cobertura da construção segue em um plano do tipo chapa concretada. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão construtivo tipo "C" -normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior á 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

**G » UM PRÉDIO DE ALVENARIA DE DOIS PAVIMENTOS**, de uso COMERCIAL, suas dependências, benfeitorias e instalações com área de aproximadamente 235,00m<sup>2</sup> em cada piso. Constituído de recepção, dois lavabos, cozinha, sala de reunião e escritório coletivo. Piso do tipo mármore (modelo travertino) na recepção e cerâmica nos demais. Paredes com estruturação em alvenaria, aparentemente nivelada e aprumada, com revestimento externo do tipo emboço/reboco - massa única, com acabamento pintura e interno com acabamento em massa corrida e pintura. Aberturas próprias para acesso, iluminação e ventilação dos compartimentos. A rede hidráulica com encanamento pvc, própria para água fria, com tubulação de esgoto/caixa de passagem para rede externa. A cobertura da construção segue em dois planos (duas águas) com telhas em cimento amianto 5/6mm. O imóvel não possui rede elétrica. O segundo piso está semi-acabado sem condições de uso no estado em que se encontra. A construção de forma geral pode ser considerada do padrão

Perito nomeado pelo Juízo.

fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635

[cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)



**Cristiano Fleck**  
www.avaliadorperito.com

3483  
PB  
3480  
PB

construtivo tipo "C" -normal do gênero, com idade física aparente entre 21 e superior á 31 anos, necessitando de reparos considerados importantes.

### 8.1 TOTAL DA AVALIAÇÃO

<b>Terreno</b>	Matricula	<b>1.260</b>	Avaliado em R\$	151.200,00
<b>Prédio</b>	D		Avaliado em R\$	174.300,00
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			Soma R\$	325.500,00
			Fator Fonte	-10%
			Sub-Total R\$	292.950,00

<b>Terreno</b>	Matricula	<b>4.966</b>	Avaliado em R\$	69.500,00
<b>Prédio</b>	H		Avaliado em R\$	57.200,00
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			Soma R\$	126.700,00
			Fator Fonte	-5%
			Sub-Total R\$	120.365,00

<b>Terreno</b>	Matricula	<b>1.961</b>	Avaliado em R\$	98.100,00
<b>Prédio</b>	E		Avaliado em R\$	103.100,00
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			Soma R\$	201.200,00
			Fator Fonte	-8%
			Sub-Total R\$	185.104,00

<b>Terreno</b>	Matricula	<b>1.460</b>	Avaliado em R\$	626.200,00
<b>Prédio</b>	A		Avaliado em R\$	124.800,00
<b>Prédio</b>	B		Avaliado em R\$	78.600,00
<b>Prédio</b>	C		Avaliado em R\$	18.300,00
<b>Prédio</b>	G		Avaliado em R\$	54.000,00
<b>Prédio</b>	F		Avaliado em R\$	20.600,00
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			Soma R\$	922.500,00
			Fator Fonte	-10%
			Sub-Total R\$	830.250,00

Total da soma (terrenos + prédios/construções) R\$ 1.428.669,00

Subtração de débitos IPTU R\$ 16.897,99

### VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

**R\$ 1.411.771,01**

*Hum milhão quatrocentos e onze com setecentos e setenta e um reais e um centavo*

Perito nomeado pelo Juízo.  
fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635  
cristianofleck@avaliadorperito.com



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

3484  
PB

3482  
PB

### 9. ENCERRAMENTO:

A função de Avaliador é de extrema importância, e, aquele que é prático e/ou sabedor para procedê-la, deve ter como adjetivos principais a competência, dedicação e a honestidade.

Avaliação imobiliária é um processo complexo que pondera, entre outros, fatores de caracterização técnica, econômica, financeira, jurídica e de previsão do comportamento do mercado.

Os critérios avaliatórios adotados no procedimento deste Laudo são métodos normalmente seguidos e tradicionalmente reconhecidos; cuja conciliação e discernimento para compreensão do comportamento do mercado resulta à definição do valor do imóvel.

Assim, encerro o presente laudo de avaliação, composto de dezessete (17) laudas, mais anexos; colocando-me a inteira disposição de Vossa Excelência, tanto quanto das partes para quaisquer dúvidas futuras.

Sapiranga, fevereiro de 2010.

~~CRISTIANO FLECK~~

Avaliador ad-hoc

3485  
PB  
3482  
PB



*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

**DOCUMENTAÇÃO ANEXA AO LAUDO:**

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA,  
COM FOTOS EMITIDAS VIA SATÉLITE,  
E TRATADAS EM SOFTWARE ESPECÍFICO.

IMAGENS DO IMÓVEL

MAPAS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

FICHA DE CADASTRO DOS IMÓVEIS COM CROQUI DE LOCALIZAÇÃO  
E EXTRATO DE DÉBITOS FISCAIS – IPTU – SECRETARIA MUNICIPAL DA  
FAZENDA

CROQUI DA DISPOSIÇÃO DO DELINEAMENTO DAS MATRÍCULAS

CROQUI DA DISPOSIÇÃO DO DELINEAMENTO DOS PRÉDIOS

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA COM:  
VISTORIA DO IMÓVEL AVALIADO E AMOSTRAS, PLANILHAS E  
GRÁFICOS.

CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS SOBRE AS MATRÍCULAS

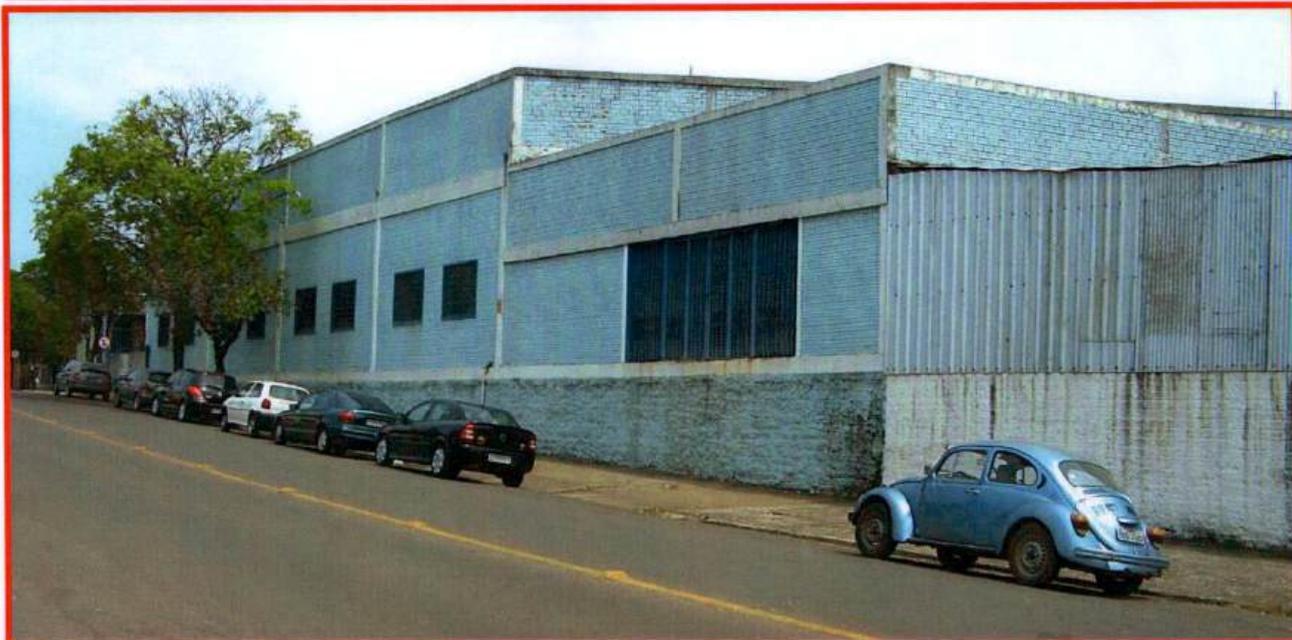
Perito nomeado pelo Juízo.  
fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635  
[cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)



**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3484  
PB  
3484  
PB

**FRENTE DO IMÓVEL MATRÍCULA n. 1.260 E O RESPECTIVO PRÉDIO**



**VISÃO INTERNA DO PRÉDIO IDENTIFICADO PELA LETRA "D"**



**CRISTIANO FLECK**

Site: [www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

E-mail: [cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)

Fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635



*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3488  
PB

3485  
PB

**FRENTE DO IMÓVEL MATRÍCULA n. 4.966 E O RESPECTIVO PRÉDIO**



**VISÃO INTERNA DO PRÉDIO IDENTIFICADO PELA LETRA "H"**



**CRISTIANO FLECK**

Site: [www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

E-mail: [cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)

Fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635



*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3489  
PB

3485  
PB

**FRENTE DO IMÓVEL MATRÍCULA n. 1.961 E O RESPECTIVO PRÉDIO**



**VISÃO INTERNA DO PRÉDIO IDENTIFICADO PELA LETRA "E"**



**CRISTIANO FLECK**

Site: [www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

E-mail: [cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)

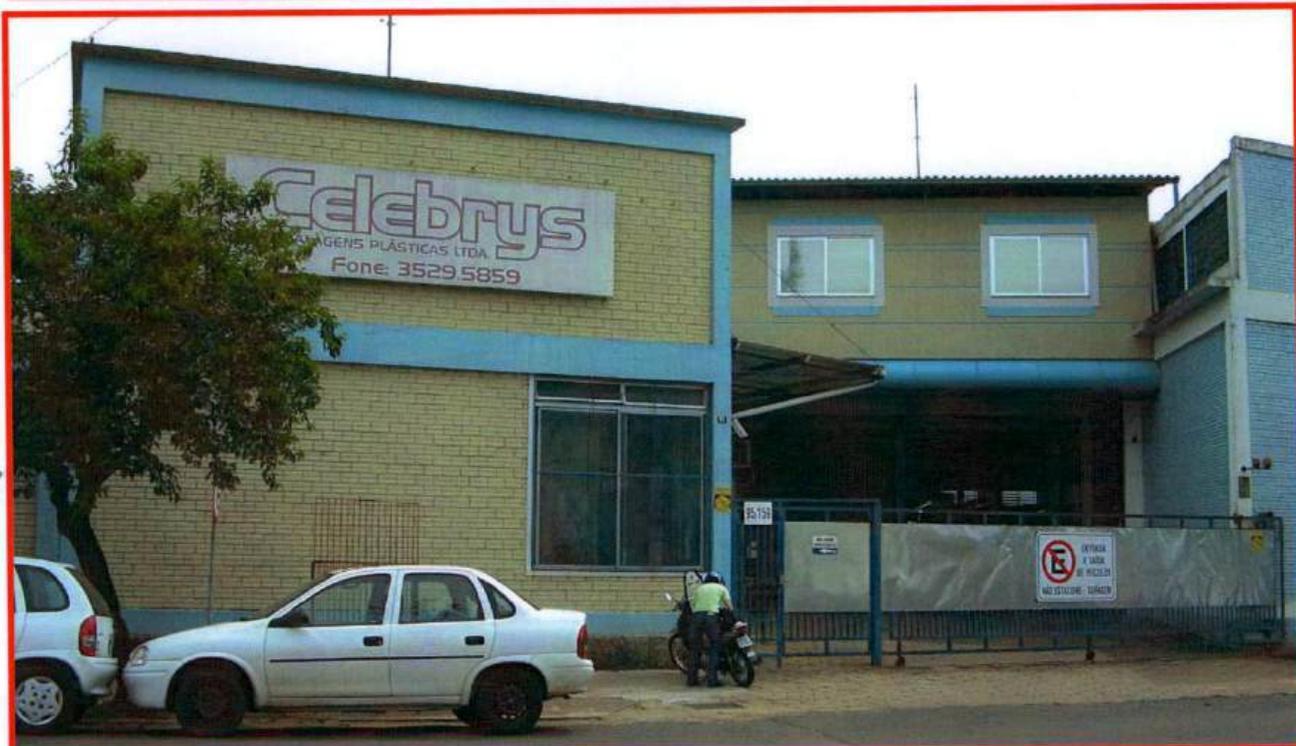
Fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635



**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3490  
PB  
3484  
PB

**FRENTE DO IMÓVEL MATRÍCULA n. 1.460 E OS RESPECTIVOS PRÉDIOS**



**FUNDOS DO IMÓVEL MATRÍCULA n. 1.460 E OS RESPECTIVOS PRÉDIOS**



**CRISTIANO FLECK**

Site: [www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

E-mail: [cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)

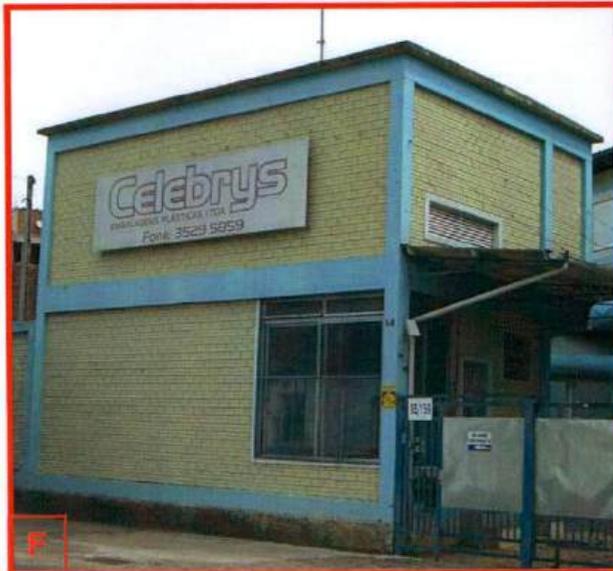
Fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635



**Cristiano Fleck**  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3488  
PB

**VISÃO DOS PRÉDIOS IDENTIFICADOS PELAS LETRAS "F" e "G"**



F



G

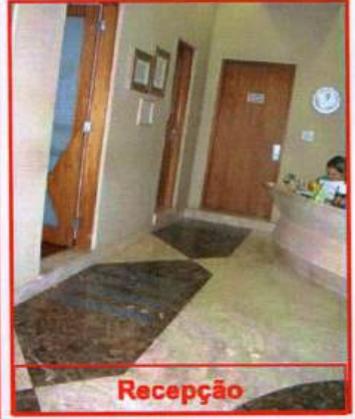
**VISÃO INTERNA DO PRÉDIO IDENTIFICADO PELA LETRA "G"**



**Pavimento Superior**



**Escritório Pavimento Térreo**



**Recepção**



**Escritório Pavimento Térreo**



**Escritório Pavimento Térreo**



**Escada ao Pavimento Superior**

**CRISTIANO FLECK**

Site: [www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

E-mail: [cristianofleck@avaliadorperito.com](mailto:cristianofleck@avaliadorperito.com)

Fone: (051) 84-24-23-10, fone/fax: 3035-6635

3492  
PB  
3489  
B

**VISÃO INTERNA DO PRÉDIO IDENTIFICADO PELA LETRA "B"**



**VISÃO INTERNA DO PRÉDIO IDENTIFICADO PELA LETRA "A"**





*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3483  
PB  
3480  
PB

Ficha de Cadastro da Prefeitura Municipal  
com croqui no verso da disposição dos imóveis







PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPIRANGA

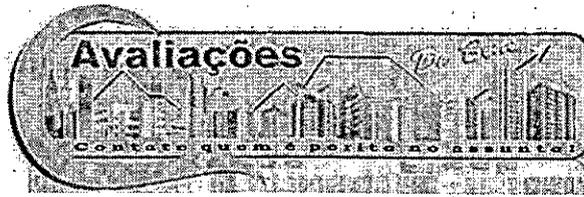
Av João Correa, 793
Sapiranga - RS
51 35994499
prefeitura@sapiranga.rs.gov.br
http://www.sapiranga.rs.gov.br

SECRETARIA DA FAZENDA
Relatório Total dos Débitos Analítico

Handwritten notes: 3462, 3495, PB

Numcgm: 20990 Matrícula: 23243 - SQL: 0005/0144/0002 - Logradouro: R DUQUE DE CAXIAS, 95
Nome: VERKAUFER IND COM E REPRESENTACOES LTDA.
CNPJ/CPF: 92.795.145/0001-44 Identidade:
Endereço: ECA DE QUEIROS Número: 40 Complemento:
Município: SAPIRANGA UF: RS

Table with columns: P, T, OPER., VENC., ORIGEM, DESCRIÇÃO, REC, DESCRIÇÃO, VALOR, CORRIGIDO, JUROS, MULTA, DESCONTO, TOTAL. It contains multiple rows of financial data grouped by exercise year (2005, 2008) and type (Divida Ativa Após 2001, Divida Ativa Melhorias).

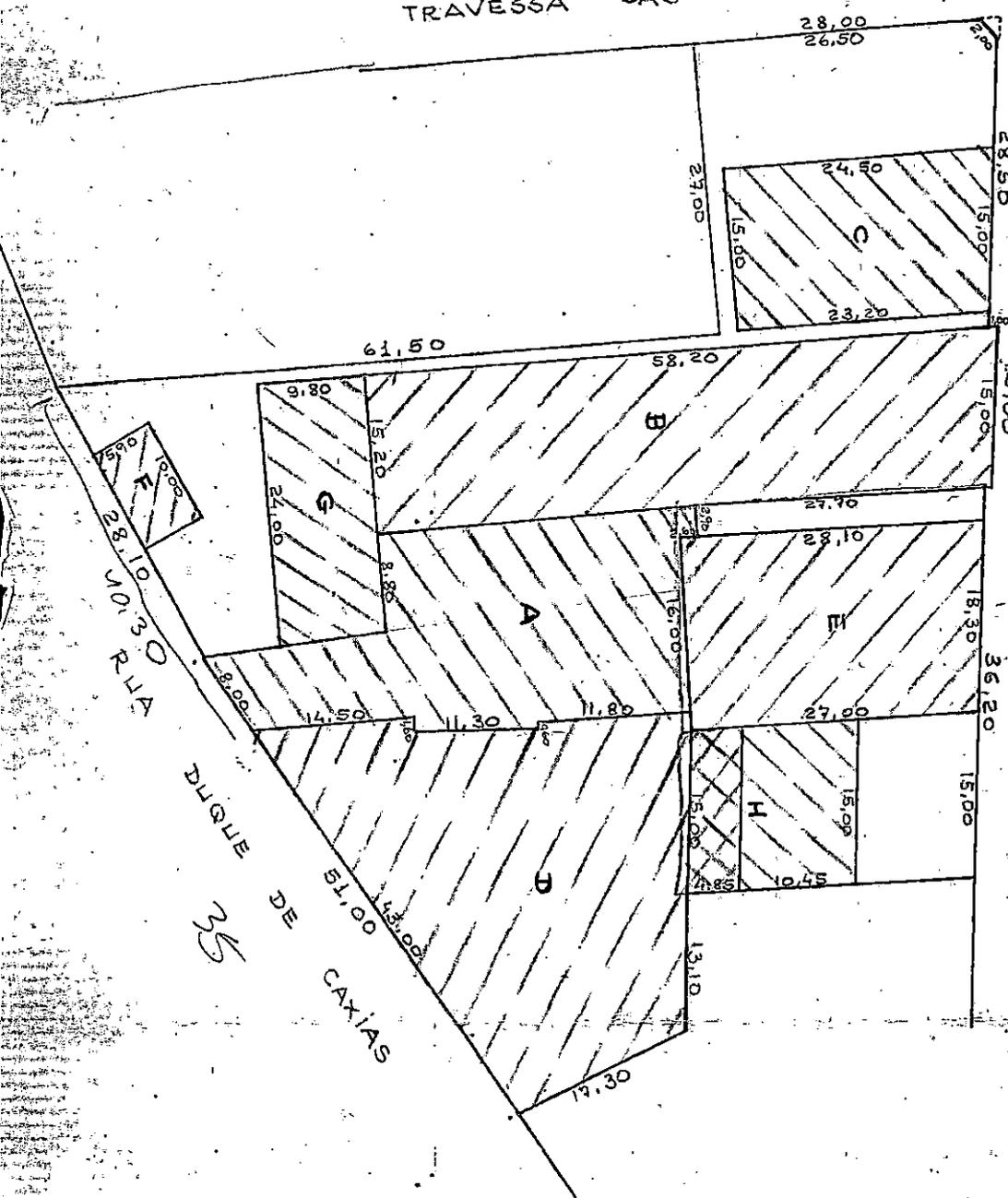


*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3496 PB  
3493 PB

Croqui fornecido pela Prefeitura Municipal  
da disposição do delineamento das matriculas  
(medidas e vertesse)

TRAVESSA DAS ROSAS



Area Economica	S. L.	A. Acon.	Fra
	01 -	3494	
	02 -		

crição 0085 assumiu a da Ata de Leilão (ver arquivo nova inscrição para inscrição anterior para a Massa

AVERBAÇÕES-TRANSE

ADQUIZIÇÕES = DEMOLIÇÕES = VISTORIAS

- 17/11/76 - Adq. por Ação de Usucapião cfe. reg. nº 748
- 29/11/76 - Adq. de Paulo Ernesto Kautzmann e s/m. cfe. reg. nº 817
- 14/06/77 - Adq. de Arthur Diefenbach e s/m. cfe. reg. nº 345
- 11/08/77 - Adq. de Kurti Diefenbach e Romildo Diefenbach cfe. reg. nº 459
- 26/12/79 - Adq. de Avelino Arthur Becker cfe. reg. nº 1645

- 11/04/78 - Baixado prédio c/178,00 m2. cfe. req. demol. nº 887
- 18/11/76 - Baixado prédio c/69,00 m2. cfe. req. demol. nº 3220

- 1935 - Lançado prédio "A" alv. c/1.465,00 m2. cfe. vistoria.
- 1935 - Lançado prédio "B" alv. c/
- 18/12/73 - Lançado prédio "C" alv. c/ 358,00 m2. cfe. vistoria.
- 24/01/78 - Lançado prédio "D" alv. c/ 914,29 m2. cfe. vistoria.
- 24/01/78 - Lançado prédio "E" alv. c/ 514,23 m2. cfe. vistoria.
- 24/01/78 - Lançado prédio "F" alv. c/ 103,51 m2. cfe. vistoria.
- 27/08/79 - Lançado prédio "G" alv. c/ 235,20 m2. cfe. vistoria.
- 16/10/81 - Lançado prédio "H" alv. c/ 295,75 m2. cfe. vistoria.



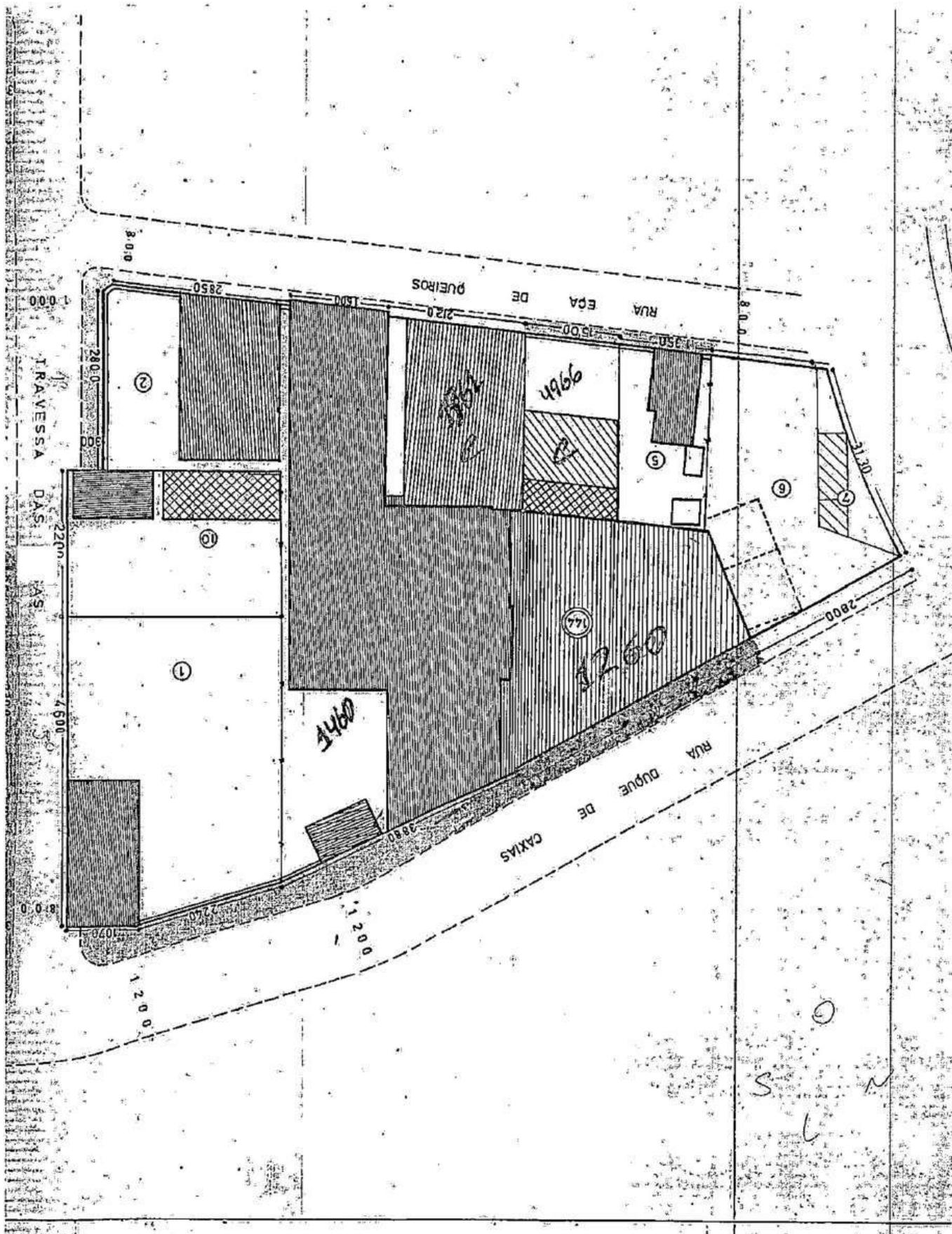
*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3495  
PB

3498  
PB

Croqui fornecido pela Prefeitura Municipal  
da disposição do delineamento dos prédios

3496 PB  
3499 PB



S  
L  
N

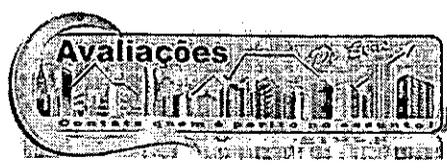


*Cristiano Fleck*  
[www.avaliadorperito.com](http://www.avaliadorperito.com)

3407  
PB  
3500  
PB

Aplicação da metodologia com:  
vistoria do imóvel avaliado e amostras, planilhas e gráficos.

3501  
PB  
3488  
PB



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

**TABELA DE SOMA DE VALORES - TERRENOS + PREDIOS**

<b>Terreno</b>	<b>Matricula</b>	<b>1.260</b>	<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>151.200,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>D</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>174.300,00</b>
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			<b>Soma</b>	<b>R\$</b>	<b>325.500,00</b>
			<b>Fator Fonte</b>		<b>-10%</b>
			<b>Sub-Total</b>	<b>R\$</b>	<b>292.950,00</b>
<hr/>					
<b>Terreno</b>	<b>Matricula</b>	<b>4.966</b>	<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>69.500,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>H</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>57.200,00</b>
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			<b>Soma</b>	<b>R\$</b>	<b>126.700,00</b>
			<b>Fator Fonte</b>		<b>-5%</b>
			<b>Sub-Total</b>	<b>R\$</b>	<b>120.365,00</b>
<hr/>					
<b>Terreno</b>	<b>Matricula</b>	<b>1.961</b>	<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>98.100,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>E</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>103.100,00</b>
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			<b>Soma</b>	<b>R\$</b>	<b>201.200,00</b>
			<b>Fator Fonte</b>		<b>-8%</b>
			<b>Sub-Total</b>	<b>R\$</b>	<b>185.104,00</b>
<hr/>					
<b>Terreno</b>	<b>Matricula</b>	<b>1.460</b>	<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>626.200,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>A</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>124.800,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>B</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>78.600,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>C</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>18.300,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>G</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>54.000,00</b>
<b>Prédio</b>	<b>F</b>		<b>Avaliado em</b>	<b>R\$</b>	<b>20.600,00</b>
Depreciatória em relação a elasticidade do mercado.			<b>Soma</b>	<b>R\$</b>	<b>922.500,00</b>
			<b>Fator Fonte</b>		<b>-10%</b>
			<b>Sub-Total</b>	<b>R\$</b>	<b>830.250,00</b>
<hr/>					
<b>VALOR TOTAL PARA TODOS OS IMÓVEIS COMO UM TODO</b>					<b>R\$ 1.428.669,00</b>

R\$ 16.897,99

R\$ 1.411.771,01



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

3409  
PB  
3502  
PB

Proc. n 132/105.0001864-3

MATRICULA 1260

N.	Dados de mercado Endereço	X Área	Y Valor	XI*YI	XI^2	YI^2	
1	Imob. Matzenbacher	480,00	120.000,00	57600000	230.400,00	14.400.000.000,00	1
2	Imob. Matzenbacher	402,60	65.000,00	26169000	162.086,76	4.225.000.000,00	2
3	Particular	351,00	25.000,00	8775000	123.201,00	625.000.000,00	1
4	Porto Imóveis	524,70	110.000,00	57717000	275.310,09	12.100.000.000,00	1
5	Porto Imóveis	500,00	155.000,00	77500000	250.000,00	24.025.000.000,00	2
<b>SOMA</b>		<b>2258,30</b>	<b>475000,00</b>	<b>227761000,00</b>	<b>1040997,85</b>	<b>55375000000,00</b>	<b>7</b>
<b>MÉDIA</b>		<b>451,66</b>	<b>95000,00</b>	<b>45552200,00</b>	<b>208199,57</b>	<b>11075000000,00</b>	

Somatório e variância

n =	7
Sxx =	312438,01
Syy =	2,314E+10
Sxy =	74519214
SQR =	5,369E+09
S^2 =	1,074E+09
S =	32770,013
S^2b1 =	3437,0779
S^2b0 =	854563271
Sb1 =	58,626597
Sb0 =	29232,914

Regressores e significância

b1 =	238,5087993
b0 =	-12724,8843
Tcrítico =	2,364624251
T1 =	4,068269555
signif.b =	0,004759613
signif.a =	0,676455654
to =	0,435293048
X1 =	864
Y =	193346,7183

Coefficiente de correlação

r =	0,8763505
r^2 =	0,7679902
Sqreg =	1,777E+10
Sqres =	5,369E+09
Syy =	2,314E+10
Fcalc =	3,3101634
Ftab =	5,5914478
significa =	0,111669

Interv conf Ym =

Interv conf Ym =	4,068269555
Mqreg =	5369368817
Mqres =	74071,83668
S^2yp =	737797211,8
Syp =	27162,42279
Tcrítico 80% =	1,281551568
Intervalo de con	151.197,13

Área avalianda =

864

Res. Regressão

R\$ 193.346,72

Arbitramento entre -15% até 15%

-15%

Valor

R\$ 164.344,71

Dep. Avaliatória

0 0%

Dep. Avaliatória Fator Testada

R\$ 164.344,71 -8%

Dep. Avaliatória Fator Topografia

151.197,13 0%  
151.197,13

**VALOR TOTAL AVALIADO R\$ 151.200,00**



**Cristiano Fleck**  
www.avaliadorperito.com

3500  
PB  
3503  
PB

Proc. n 132/105.0001864-3

CUB-SINDUSCON/RS 1.079,34 fev/09

Tabela I

**D. » UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL**

Idade física	PADRÃO A			Alvenaria		Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.036,17	431,74	356,18	366,98	313,01	366,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	356,18	302,22	313,01	259,04	313,01	259,04
6 anos até 10 anos	1046,96	939,03	787,92	334,60	280,63	280,63	237,45	280,63	237,45
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	259,04	215,87	259,04	215,87
21anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	269,84	226,66	226,66	194,28	226,66	194,28
superior a 31 anos	766,33	679,98	572,05	237,45	205,07	205,07	172,69	205,07	172,69

Idade física	PADRÃO B			Alvenaria		Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49	215,87	183,49
21anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,66	194,28	194,28	161,90	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31	172,69	140,31

Idade física	PADRÃO C			Alvenaria		Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31	172,69	140,31
21anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,53	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93	140,31	107,93

Tabela II  
depreciação critério Heidecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	914
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	404471,87
Valor II	453797,71
Méd. Valores	429134,79
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	203409,89
Arb. entre -15 até 15%	-15%
Valor construção orinária	R\$ 172.898,41
Área de Mezanino	116
Índice	5%
Área construída padrão diferente	0
Índice	0%
Área equiv. Const.alv. acoplada	5,8
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	2566,67
Valor II	2879,68
Méd. Valores	R\$ 2.723,17
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	1290,78
Arb. entre -15 até 15%	10%
Valor cons. Acoplada	R\$ 1.419,86
Valor construção orinária	R\$ 174.318,270

**VALOR TOTAL**  
Bom senso do avaliador (com arredondamento) **R\$ 174.300,000**

3501  
PB  
3504  
PB



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

MATRICULA 4966

N.	Dados de mercado Endereço	X Área	Y Valor	XI*YI	XI^2	YI^2	
1	Imob. Matzenbacher	480,00	120.000,00	57600000	230.400,00	14.400.000.000,00	1
2	Imob. Matzenbacher	402,60	65.000,00	26169000	162.086,76	4.225.000.000,00	1
3	Particular	351,00	25.000,00	8775000	123.201,00	625.000.000,00	1
4	Porto Imóveis	524,70	110.000,00	57717000	275.310,09	12.100.000.000,00	1
5	Porto Imóveis	500,00	155.000,00	77500000	250.000,00	24.025.000.000,00	1
<b>SOMA</b>		<b>2258,30</b>	<b>475000,00</b>	<b>227761000,00</b>	<b>1040997,85</b>	<b>55375000000,00</b>	<b>5</b>
<b>MÉDIA</b>		<b>451,66</b>	<b>95000,00</b>	<b>45552200,00</b>	<b>208199,57</b>	<b>11075000000,00</b>	

Somatório e variância

n =	5
Sxx =	21014,072
Syy =	1,025E+10
Sxy =	13222500
SQR =	1,93E+09
S^2 =	643374144
S =	25364,821
S^2b1 =	30616,348
S^2b0 =	6,374E+09
Sb1 =	174,97528
Sb0 =	79839,279

Regressores e significância

b1 =	629,221219
b0 =	-189194,0558
Tcrítico =	2,570581835
T1 =	3,59605782
signif.b =	0,015607989
signif.a =	0,063977554
to =	2,369886419
X1 =	392
Y =	57460,66207

Coefficiente de correlação

r =	0,9009414
r^2 =	0,8116954
Sqreg =	8,32E+09
Sqres =	1,93E+09
Syy =	1,025E+10
Fcalc =	4,3105439
Ftab =	6,607891
significa =	0,0925094

Interv conf Ym =	3,59605782
Mqreg =	1930122432
Mqres =	487768,3868
S^2yp =	237648074,3
Syp =	15415,83842
Tcrítico 80% =	1,281551701
Intervalo de con	R\$ 57.460,66

Área avalianda = 392

Res. Regressão	R\$ 57.460,66
Arbitramento entre -15% até 15%	10%
Valor	R\$ 63.206,73
Dep. Avaliatória	0 0%
Dep. Avaliatória Fator Testada	R\$ 63.206,73 10%
Dep. Avaliatória Fator Topografia	69.527,40 0%
	69.527,40

**VALOR TOTAL AVALIADO R\$ 69.500,00**



**Cristiano Fleck**  
www.avaliadorperito.com

3502  
3505  
FB

Proc. n 132/105.0001864-3

CUB-SINDUSCON/RS 1.079,34 fev/09

Tabela I **H -> UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL**

IDADE FÍSICA	PADRÃO A - Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.036,17	431,74	356,18	368,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	356,18	302,22	313,01	259,04
6 anos até 10 anos	1046,96	939,03	787,92	334,60	280,63	280,63	237,45
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	259,04	215,87
21anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	289,84	226,66	226,66	194,28
superior a 31 anos	766,33	679,98	572,05	237,45	205,07	205,07	172,69

IDADE FÍSICA	PADRÃO B - Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49
21anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,66	194,28	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31

IDADE FÍSICA	PADRÃO C - Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31
21anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,53	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93

Tabela II  
depreciação critério Heidecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	219
Padrão e idade I	561,26
Padrão e idade II	496,50
Valor I	122915,24
Valor II	108732,71
Méd. Valores	115823,98
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	54900,56
Arb. entre -15 até 15%	-15%
Valor construção orinínária	R\$ 46.665,48
Área benf. Alv. Acoplada	175,5
Índice	100%
Área construída padrão diferente	66,25
Índice	10%
Área equiv. Const.alv. acoplada	182,125
Padrão e idade I	129,52
Padrão e idade II	151,11
Valor I	23588,98
Valor II	27520,47
Méd. Valores	R\$ 25.554,72
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	12112,94
Arb. entre -15 até 15%	-13%
Valor cons. Acoplada	R\$ 10.538,26
Valor construção orinínária	R\$ 57.203,737

**VALOR TOTAL**  
Bom senso do avaliador (com arredondamento) **R\$ 57.200,00**

3605  
PB



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

MATRICULA 1961

Dados de mercado		X	Y	XI*YI	XI^2	YI^2	
N.	Endereço	Área	Valor				
1	Imob. Matzenbacher	480,00	120.000,00	57600000	230.400,00	14.400.000.000,00	1
2	Imob. Matzenbacher	402,60	65.000,00	26169000	162.086,76	4.225.000.000,00	1
3	Particular	351,00	25.000,00	8775000	123.201,00	625.000.000,00	1
4	Porto Imóveis	524,70	110.000,00	57717000	275.310,09	12.100.000.000,00	1
5	Porto Imoveis	500,00	155.000,00	77500000	250.000,00	24.025.000.000,00	2
<b>SOMA</b>		<b>2258,30</b>	<b>475000,00</b>	<b>227761000,00</b>	<b>1040997,85</b>	<b>55375000000,00</b>	<b>6</b>
<b>MÉDIA</b>		<b>451,66</b>	<b>95000,00</b>	<b>45562200,00</b>	<b>208199,57</b>	<b>11075000000,00</b>	

Somatório e variância

n =	6
Sxx =	191011,37
Syy =	1,777E+10
Sxy =	48978917
SQR =	5,212E+09
S^2 =	1,303E+09
S =	36096,106
S^2b1 =	6821,2112
S^2b0 =	1,609E+09
Sb1 =	82,590624
Sb0 =	40108,101

Regressores e significância

b1 =	256,4188566
b0 =	-20814,14077
Tcrítico =	2,446911846
T1 =	3,104696926
signif.b =	0,020990308
signif.a =	0,622372257
to =	0,518951042
X1 =	560
Y =	122780,4189

Coefficiente de correlação

r =	0,8406702
r^2 =	0,7067264
Sqreg =	1,256E+10
Sqres =	5,212E+09
Syy =	1,777E+10
Fcalc =	2,4097858
Ftab =	5,9873776
significa =	0,1715659

Interv conf Ym =	3,104696926
Mqreg =	5211715524
Mqres =	93035,47474
S^2yp =	297219159
Syp =	17240,04521
Tcrítico 80% =	1,281551537

Intervalo de con **232706341** **531448743**

Área avalianda = **560**

Res. Regressão	R\$ 122.780,42
Arbitramento entre -15% até 15%	-15%
Valor	R\$ 104.363,36
Dep. Avaliatória	0 0%
	R\$ 104.363,36
Dep. Avaliatória Fator Testada	-6%
	98.101,55
Dep. Avaliatória Fator Topografia	0%
	98.101,55

**VALOR TOTAL AVALIADO R\$ 98.100,00**



**Cristiano Fleck**  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

CUB-SINDUSCON/RS 1.079,34 fev/09

Tabela I **E » UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL**

PADRÃO A	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
Idade física							
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.036,17	431,74	356,18	366,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	356,18	302,22	313,01	259,04
6 anos até 10 anos	1046,96	939,03	787,92	334,60	280,63	280,63	237,45
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	259,04	215,87
21anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	269,84	226,66	226,66	194,28
superior a 31 anos	766,33	679,98	572,05	237,45	205,07	205,07	172,69

PADRÃO B	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
Idade física							
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49
21anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,66	194,28	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31

PADRÃO C	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
Idade física							
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31
21anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,53	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93

Tabela II  
depreciação critério Heidecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	514
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	227460,11
Valor II	255199,15
Méd. Valores	241329,63
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	114390,24
Arb. entre -15 até 15%	-15%
Valor construção orinária	R\$ 97.231,71
Área de mezanino	132
Índice	20%
Área construída padrão diferente	0
Índice	0%
Área equiv. Const.alv. acoplada	26,4
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	11682,78
Valor II	13107,50
Méd. Valores	R\$ 12.395,14
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	5875,30
Arb. entre -15 até 15%	0%
Valor cons. Acoplada	R\$ 5.875,30
Valor construção orinária	R\$ 103.107,005

**VALOR TOTAL**  
Bom senso do avaliador (com arredondamento) **R\$ 103.100,00**

3504  
PB



Cristiano Fleck  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

MATRICULA: 1460

N.	Dados de mercado Endereço	X Área	Y Valor	X <sup>2</sup> Y	X <sup>2</sup>	Y <sup>2</sup>	
1	Imob. Matzenbacher	480,00	120.000,00	57600000	230.400,00	14.400.000.000,00	2
2	Imob. Matzenbacher	402,60	65.000,00	26169000	162.088,76	4.225.000.000,00	2
3	Particular	351,00	25.000,00	8775000	123.201,00	625.000.000,00	1
4	Porto Imóveis	524,70	110.000,00	57717000	275.310,09	12.100.000.000,00	2
5	Porto Imóveis	500,00	155.000,00	77500000	250.000,00	24.025.000.000,00	2
<b>SOMA</b>		<b>2258,30</b>	<b>475000,00</b>	<b>227761000,00</b>	<b>1040997,85</b>	<b>65375000000,00</b>	<b>9</b>
<b>MÉDIA</b>		<b>451,66</b>	<b>95000,00</b>	<b>45562200,00</b>	<b>208199,57</b>	<b>11075000000,00</b>	

Somatório e variância

n =	9
Sxx =	474340,2
Syy =	3,031E+10
Sxy =	108572944
SQR =	5,454E+09
S <sup>2</sup> =	779145103
S =	27913,171
S <sup>2</sup> b1 =	1642,5871
S <sup>2</sup> b0 =	421654124
Sb1 =	40,528843
Sb0 =	20534,218

Regressores e significância

b1 =	228,8925658
b0 =	-8381,81629
Tcritico =	2,262157158
T1 =	5,647646158
signif.b =	0,000314543
signif.a =	0,69268309
to =	0,408178005
X1 =	3,174
Y =	718047,8532

Coefficiente de correlação

r =	0,8055564
r <sup>2</sup> =	0,8200325
Sqreg =	2,485E+10
Sqres =	5,454E+09
Syy =	3,031E+10
Fcalc =	4,5565582
Ftab =	5,117355
significa =	0,0615585

Interv conf Ym =

Mqreg =	5,647646158
Mqres =	5454015720
Mqres =	63889,91665
S <sup>2</sup> yp =	12257055680
Syp =	110711,5878
Tcritico 80% =	1,281551696

Intervalo de con R\$ 859.930,48

Área avaliada =

3173,67

Res. Regressão

R\$ 718.047,85

Arbitramento entre -15% até 15%

-15%

Valor

R\$ 610.340,68

Dep. Avaliatória

0 0%

Dep. Avaliatória Fator Testada

R\$ 610.340,68 8%

Dep. Avaliatória Fator profundidade

659.167,93 -5%  
626.209,53

**VALOR TOTAL AVALIADO R\$ 626.200,00**

1460 R\$	626.200,00
4666	69500
1961	98100
1260	151200
<b>R\$</b>	<b>845.000,00</b>

B	78615,35185
A	124850,0533
D	174318,2705
E	103107,0048
H	57203,73684
G	54051,05984
F	20830,30292
C	18321,10572
<b>R\$</b>	<b>631.096,89</b>

1.576.096,89



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

CUB-SINDUSCON/RS 1.078,34 fev/09

Tabela I **VALOR DE UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL.**

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.038,17	431,74	356,18	366,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	358,18	302,22	313,01	259,04
6 anos até 10 anos	1048,96	939,03	787,92	334,60	280,63	280,63	237,45
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	259,04	215,87
21 anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	269,84	226,68	226,68	194,28
superior a 31 anos	766,33	679,88	572,05	237,45	205,07	205,07	172,69

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49
21 anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,68	194,28	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31
21 anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,53	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93

Tabela II  
depreciação critério Heidecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	660
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	292069,40
Valor II	327687,62
Méd. Valores	309878,51
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	146882,42
Arb. entre -15 até 15%	-15%
Valor construção ordinária	R\$ 124.850,05
Área benef. Alv. Acoplada	0
Índice	0%
Área construída padrão diferente	0
Índice	0%
Área equiv. Const. alv. acoplada	0
Padrão e idade I	0,00
Padrão e idade II	0,00
Valor I	0,00
Valor II	0,00
Méd. Valores	R\$ -
Índice do estado	0,00%
Média e sub. Índice	0,00
Arb. entre -15 até 15%	0%
Valor cons. Acoplada	R\$ 0,00
Valor construção ordinária	R\$ 124.850,053

A	R\$ 124.800,000
D	174300
E	103100
H	57200
G	54000
F	20600
C	18300
B	78600

**VALOR TOTAL**  
R\$ 124.800,000

Bom senso do avaliador (com arredondamento)

R\$ 630.900,000

3610  
DB



**Cristiano Fleck**  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

CUB-SINDUSCON/RS 1.079,34 fev/09

Tabela I

**B » UM PRÉDIO DE ALVENARIA de uso INDUSTRIAL**

**PADRÃO A** Alvenaria Mista Madeira

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.036,17	431,74	356,18	366,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	356,18	302,22	313,01	259,04
6 anos até 10 anos	1046,98	939,03	787,92	334,60	280,63	280,63	237,45
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	259,04	215,87
21anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	269,84	226,66	226,66	194,28
superior a 31 anos	766,33	679,98	572,05	237,45	205,07	205,07	172,69

**PADRÃO B** Alvenaria Mista Madeira

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49
21anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,66	194,28	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31

**PADRÃO C** Alvenaria Mista Madeira

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31
21anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,63	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93

Tabela II  
depreciação critério Heidecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	399,76
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	176905,55
Valor II	198479,40
Méd. Valores	187692,48
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	88986,23
Arb. entre -15 até 15%	-15%
Valor construção orinínária	R\$ 75.621,30
Telheiro + cozinha + banheiros	405
Índice	10%
Área construída padrão diferente	0
Índice	0%
Área equiv. Const.alv. acoplada	40,5
Padrão e idade I	194,28
Padrão e idade II	172,69
Valor I	7868,39
Valor II	6994,12
Méd. Valores	R\$ 7.431,26
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	3522,42
Arb. entre -15 até 15%	-15%
Valor cons. Acoplada	R\$ 2.994,05
Valor construção orinínária	R\$ 78.615,352

**VALOR TOTAL**  
Bom senso do avaliador (com arredondamento) **R\$ 78.600,00**

3511  
PB



*Cristiano Fleck*  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

CDF-SINDUSCON/RS 1.079,34 fev/09

Tabela I

**C » UM PRÉDIO DE ALVENARIA DE DOIS PAVIMENTOS**

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.036,17	431,74	356,18	366,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	356,18	302,22	313,01	259,04
6 anos até 10 anos	1046,96	939,03	787,92	334,60	280,63	280,63	237,45
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	259,04	215,87
21anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	269,84	226,66	226,66	194,28
superior a 31 anos	766,33	679,98	572,05	237,45	205,07	205,07	172,69

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49
21anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,66	194,28	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31
21anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,53	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93

Tabela II  
depreciação critério Heidecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	358
Padrão e idade I	172,69
Padrão e idade II	151,11
Valor I	61824,60
Valor II	54096,52
Méd. Valores	57960,56
Índice do estado	-75,20%
Média e sub. Índice	14374,22
Arb. entre -15 até 15%	-10%
Valor construção orinária	R\$ 12.938,80
Área benf. Alv. Acoplada	149
Índice	100%
Área construída padrão diferente	0
Índice	0%
Área equiv. Const.alv. acoplada	149
Padrão e idade I	172,69
Padrão e idade II	151,11
Valor I	25731,47
Valor II	22515,03
Méd. Valores	R\$ 24.123,25
Índice do estado	-75,20%
Média e sub. Índice	5982,57
Arb. entre -15 até 15%	-10%
Valor cons. Acoplada	R\$ 5.384,31
Valor construção orinária	R\$ 18.321,106

**VALOR TOTAL**  
Bom senso do avaliador (com arredondamento) **R\$ 18.300,000**

3512  
PB



**Cristiano Fleck**  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

CUB-SINDUSCON/RS 1.079,34 fev/09

Tabela I

**G » UM PRÉDIO DE ALVENARIA DE DOIS PAVIMENTOS**

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.036,17	431,74	356,18	366,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	356,18	302,22	280,63	237,45
6 anos até 10 anos	1046,96	939,03	787,92	334,60	280,63	259,04	215,87
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	226,66	194,28
21anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	269,84	226,66	205,07	172,69
superior a 31 anos	766,33	679,98	572,05	237,45	205,07		

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49
21anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,66	194,28	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31

Idade física	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31
21anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,53	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93

Tabela II  
depreciação critério Heidecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	235
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	103994,41
Valor II	116676,65
Méd. Valores	110335,53
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	52299,04
Arb. entre -15 até 15%	-10%
Valor construção orinária	R\$ 47.069,14
Área benf. Alv. Acoplada	235
índice	15%
Área construída padrão diferente	0
índice	0%
Área equiv. Const.alv. acoplada	35,25
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	15599,16
Valor II	17501,50
Méd. Valores	R\$ 16.550,33
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	7844,86
Arb. entre -15 até 15%	-11%
Valor cons. Acoplada	R\$ 6.981,92
Valor construção orinária	R\$ 54.051,060

**TOTAL**  
 Bom senso do avaliador (com arredondamento) **R\$ 54.000,00**



Christiano Fleck  
www.avaliadorperito.com

Proc. n 132/105.0001864-3

CUB-SINDUSCON/RS

1.079,34

fev/09

Tabela I

F » UM PRÉDIO DE ALVENARIA, de uso INDUSTRIAL

PADRÃO A	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
Idade física							
até 1 ano	1370,76	1.241,24	1.036,17	431,74	356,18	366,98	313,01
2 anos até 5 anos	1144,10	1025,37	863,47	356,18	302,22	313,01	259,04
6 anos até 10 anos	1046,96	939,03	787,92	334,60	280,63	280,63	237,45
11 anos até 20 anos	949,82	852,68	712,36	302,22	248,25	259,04	215,87
21anos até 30 anos	863,47	766,33	647,60	269,84	226,66	226,66	194,28
superior a 31 anos	766,33	679,98	572,05	237,45	205,07	205,07	172,69

PADRÃO B	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
Idade física							
até 1 ano	1165,69	1.046,96	874,27	366,98	302,22	313,01	259,04
2 anos até 5 anos	971,41	874,27	723,16	302,22	269,84	259,04	215,87
6 anos até 10 anos	895,85	798,71	669,19	280,63	237,45	237,45	205,07
11 anos até 20 anos	809,51	723,16	604,43	259,04	215,87	215,87	183,49
21anos até 30 anos	723,16	658,40	550,46	226,66	194,28	194,28	161,90
superior a 31 anos	647,60	582,84	485,70	205,07	172,69	172,69	140,31

PADRÃO C	Alvenaria			Mista		Madeira	
	alto	normal	baixo	normal	baixo	normal	baixo
Idade física							
até 1 ano	863,47	809,51	647,60	280,63	237,45	248,25	205,07
2 anos até 5 anos	733,95	669,19	561,26	237,45	194,28	205,07	172,69
6 anos até 10 anos	679,98	615,22	507,29	215,87	172,69	183,49	151,11
11 anos até 20 anos	615,22	561,26	464,12	194,28	161,90	172,69	140,31
21anos até 30 anos	561,26	496,50	420,94	172,69	140,31	151,11	129,52
superior a 31 anos	496,50	442,53	377,77	151,11	129,52	140,31	107,93

Tabela II

depreciação critério Heldecke diante do estado da construção

estado 1 novo	0,00%
estado 1,5 entre novo e regular	-0,32%
estado 2,0 regular	-2,52%
estado 2,5 entre regular e reparos simples	-8,09%
estado 3 reparos simples	-18,10%
estado 3,5 entre reparos simples e importantes	-33,20%
estado 4 reparos importantes	-52,60%
estado 4,5 entre reparos importantes e sem valor	-75,20%
estado 5 sem valor	-100,00%

Área construída padrão	103
Padrão e idade I	442,53
Padrão e idade II	496,50
Valor I	45580,53
Valor II	51139,13
Méd. Valores	48359,83
Índice do estado	-52,60%
Média e sub. Índice	22922,56
Arb. entre -15 até 15%	-10%
Valor construção orinária	R\$ 20.630,30
Área benf. Alv. Acoplada	0
Índice	0%
Área construída padrão diferente	0
Índice	0%
Área equiv. Const.aliv. acoplada	0
Padrão e idade I	0,00
Padrão e idade II	0,00
Valor I	0,00
Valor II	0,00
Méd. Valores	R\$ -
Índice do estado	0,00%
Média e sub. Índice	0,00
Arb. entre -15 até 15%	0%
Valor cons. Acoplada	R\$ 0,00
Valor construção orinária	R\$ 20.630,303

VALOR TOTAL

Bom senso do avaliador (com arredondamento)

R\$ 20.600,00

3514  
PB



*Cristiano Fleck*  
**www.avaliadorperito.com**

Certidão dos Imóveis  
Registro de Imóveis da Comarca de Saporanga

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



3515  
PB  
S.R.N.P.T.  
ELÉTRONICA  
SAPIRANGA

SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DE PROTESTO DE TÍTULOS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE SAPIRANGA

*Bel. Acir José Wide*  
Registrador e Tabelião

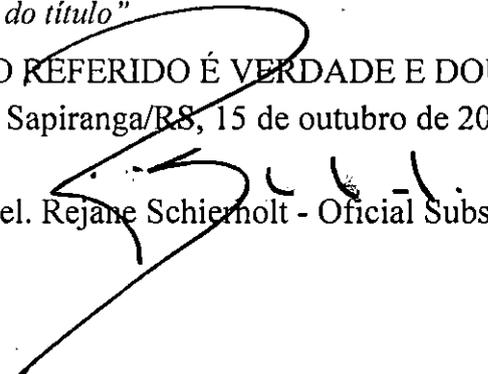
**CERTIDÃO**

(por quesitos)

Bel. REJANE SCHIERHOLT, Oficial Substituta  
do Serviço Registral e Notarial de Protesto de Títulos da  
Comarca de Saporanga. Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICA, usando a faculdade que lhe confere a  
lei e por haver sido expressamente requerido por Cristiano Fleck, a vista dos elementos  
constantes da matrícula nº. 1.961. lançada no livro 2-RG, em 28/07/1977, neste  
Serviço de Registro de Imóveis, verifiquei que o imóvel descrito e caracterizado nesta  
matrícula é de propriedade de Metalúrgica Schier Ltda e não existe sobre ele registro  
de penhora. *A presente certidão é expedida em atenção aos quesitos assim  
formulados: "1) Qual o nome do atual proprietário? 2) O imóvel tem penhora? se  
houver informar o credor e a forma do título"*

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Saporanga/RS, 15 de outubro de 2009.

  
Bel. Rejane Schierholt - Oficial Substituta

Emol:R\$12,10. Selo: 0312.01.0800016.37807 - R\$0,20; 0312.01.0800016.37808 - R\$0,20;  
0312.01.0800016.37809 - R\$0,20





3516  
PR

**SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DE PROTESTO DE TÍTULOS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE SAPIRANGA**

*Bel. Acir José Wide*  
Registrador e Tabelião

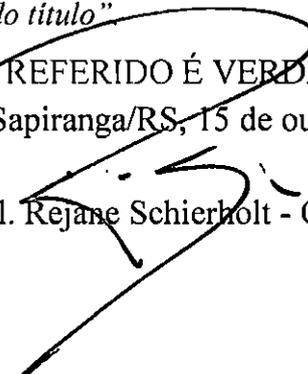
**CERTIDÃO**

(por quesitos)

Bel. REJANE SCHIERHOLT, Oficial Substituta  
do Serviço Registral e Notarial de Protesto de Títulos da  
Comarca de Saporanga, Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICA, usando a faculdade que lhe confere a  
lei e por haver sido expressamente requerido por Cristiano Fleck, a vista dos elementos  
constantes da matrícula nº. 1.460, lançada no livro 2-RG, em 11/01/1977, neste  
Serviço de Registro de Imóveis, verifiquei que o imóvel descrito e caracterizado nesta  
matrícula é de propriedade de Metalúrgica Schier Ltda e não existe sobre ele registro  
de penhora. *A presente certidão é expedida em atenção aos quesitos assim  
formulados: "1) Qual o nome do atual proprietário? 2) O imóvel tem penhora? se  
houver informar o credor e a forma do título"*

Ø REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Saporanga/RS, 15 de outubro de 2009.

  
Bel. Rejane Schierholt - Oficial Substituta

Emol:R\$12,10. Selo: 0312.01.0800016.37798 - R\$0,20; 0312.01.0800016.37799 - R\$0,20;  
0312.01.0800016.37800 - R\$0,20



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DE PROTESTO DE TÍTULOS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE SAPIRANGA

Bel. Acir José Wide  
Registrador e Tabelião

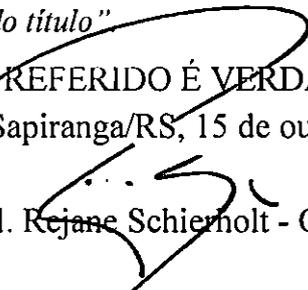
**CERTIDÃO**

(por quesitos)

Bel. REJANE SCHIERHOLT, Oficial Substituta  
do Serviço Registral e Notarial de Protesto de Títulos da  
Comarca de Sapiranga, Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICA, usando a faculdade que lhe confere a  
lei e por haver sido expressamente requerido por Cristiano Fleck, a vista dos elementos  
constantes da matrícula nº. 4.966, lançada no livro 2-RG, em 17/12/1979, neste  
Serviço de Registro de Imóveis, verifiquei que o imóvel descrito e caracterizado nesta  
matrícula é de propriedade de Metalúrgica Schier Ltda e não existe sobre ele registro  
de penhora. *A presente certidão é expedida em atenção aos quesitos assim  
formulados: "1) Qual o nome do atual proprietário? 2) O imóvel tem penhora? se  
houver informar o credor e a forma do título"*

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Sapiranga/RS, 15 de outubro de 2009.

  
Bel. Rejane Schierholt - Oficial Substituta

Emol:R\$12,10. Selo: 0312.01.0800016.37804 - R\$0,20; 0312.01.0800016.37805 - R\$0,20;  
0312.01.0800016.37806 - R\$0,20



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DE PROTESTO DE TÍTULOS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE SAPIRANGA

Bel. Acir José Wide  
Registrador e Tabelião

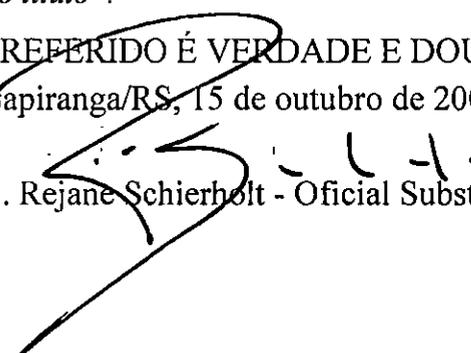
CERTIDÃO

(por quesitos)

Bel. REJANE SCHIERHOLT, Oficial Substituta  
do Serviço Registral e Notarial de Protesto de Títulos da  
Comarca de Saporanga, Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICA, usando a faculdade que lhe confere a  
lei e por haver sido expressamente requerido por Cristiano Fleck, a vista dos elementos  
constantes da matrícula nº. 1.260, lançada no livro 2-RG, em 09/11/1976, neste  
Serviço de Registro de Imóveis, verifiquei que o imóvel descrito e caracterizado nesta  
matrícula é de propriedade de Metalúrgica Schier Ltda e não existe sobre ele registro  
de penhora. *A presente certidão é expedida em atenção aos quesitos assim  
formulados: "1) Qual o nome do atual proprietário? 2) O imóvel tem penhora? se  
houver informar o credor e a forma do título".*

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Saporanga/RS, 15 de outubro de 2009.

  
Bel. Rejane Schierholt - Oficial Substituta

Emol:R\$12,10. Selo: 0312.01.0800016.37801 - R\$0,20; 0312.01.0800016.37802 - R\$0,20;  
0312.01.0800016.37803 - R\$0,20

