

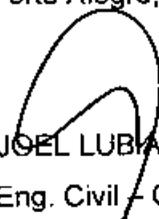
1074  
e

**EXMA. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE GRAVATAÍ/RS**

Processo nº 015/1.03.0018800-0

JOEL LUBIANCA, perito nomeado nos autos do processo supra, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência entregar o LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.  
Porto Alegre, 10 de fevereiro de 2009

  
JOEL LUBIANCA  
Eng. Civil - CREA 44.766-D

RETIPO REDEIRA SA 4703  
2/2 45000 01/17 600 000 1  
11 FEV 2009 17:17 070859 1/2

1092  
2

**Processo nº 015/1.03.0018800-0**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

FOUNDAÇÃO DE SANTA CATARINA  
17/05/2009 17:18 PROCESSO 1/2

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

1073  
re

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	3
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE.....	5
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	6
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
5.1. OBSERVAÇÃO.....	7
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
6.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS.....	7
6.2. INFRAESTRUTURA URBANA.....	8
6.3. SERVIÇOS COMUNITARIOS.....	8
6.4. DESCRIÇÃO DOS LOGRADOUROS.....	9
7. DISCRICÃO DO IMÓVEL.....	10
7.1 - IMÓVEL MATRICULA 41.612 – RI.....	10
7.2 - IMÓVEL MATRICULA 47.185- RI.....	10
7.3 – IMÓVEL MATRICULA 47.187-RI.....	11
7.4 – IMÓVEL MATRICULA 51.175-RI.....	12
8. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES.....	12
8.1. MEMORIA DE CALCULO.....	12
9. CONCLUSÃO.....	19
10. ENCERRAMENTO.....	19
11. RELAÇÃO DE ANEXOS.....	20

9

1074  
e

**LAUDO:**

**RS-019/2009**

**Processo: 015/1.03.0018800-0**

**Data Base: 04/02/2009**

**SOLICITANTE:** Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Gravataí/RS

**PROPRIETÁRIO:** Massa Falida de **JOÃO HOPPE INDUSTRIAL S/A**

**OBJETO:** Área de terras, onde existiu o Parque Industrial da Falida, situada no quarteirão formado pelos seguintes logradouros : Estrada Da Cavallhada , Rua Fernando De Noronha , Rua São João Batista ,Rua Lucas De Oliveira , Rua Alcides Gomes e Rua Bernardino Fonseca , quarteirão este que faz parte do denominado Loteamento Parque Industrial Gravataiense , bairro Parque dos Anjos, Gravataí/RS. Matrículas nº : 51.175 , 41.612, 47.187 e 47.185 do Registro de Imóveis Da Comarca De Gravataí/RS.

**OBJETIVO:** Avaliação do imóvel da Massa Falida , a fim de instruir leilão judicial a ser designado.

**NÍVEL DE RIGOR:** (NBR 14653-2004)

9

1075  
je

## SUMÁRIO EXECUTIVO

Joel Lubianca, Engenheiro Civil com CREA/RS 44.766, foi indicado como perito do juízo a fim de determinar o valor do imóvel descrito no objeto deste laudo, com a finalidade de instruir leilão a ser designado.

### 1. INTRODUÇÃO

Joel Lubianca Engenheiro Civil CREA/RS 44.766, com escritório profissional à Rua General Jacinto Osório nº 24 / 21, bairro Santana em Porto Alegre/RS, doravante denominado perito avaliador foi nomeado para realizar o presente laudo de avaliação, e faz, as seguintes considerações:

- Os imóveis de propriedade da falida, objeto do presente laudo, **não estão regularizados junto ao cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal de Gravataí e o croqui juntado as folhas 911 do processo não corresponde à descrição das respectivas matrículas no registro de imóveis desta comarca.**

- A vistoria foi realizada em fevereiro de 2009.

- Na elaboração deste trabalho foram compilados dados existentes em nossa base de dados própria e de terceiros bem como imobiliárias locais e transações averbadas no registro de imóveis desta comarca, foi considerado como data base da compilação a data de 30 de janeiro de 2009. Os dados utilizados neste laudo incluem, entre outros, os seguintes documentos: certidões do registro de imóveis constante do processo, informação cadastral dos terrenos junto a Prefeitura

1076  
el

Municipal e, relação dos imóveis similares anunciados ou transacionados no período dos três últimos anos devidamente homogêneos para a data base.

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653 - 1:2001 e NBR 14653 - 2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.
- O perito avaliador não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferir qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- O relatório foi elaborado pelo perito avaliador e ninguém, a não ser o seu autor preparou as análises e respectivas conclusões.
- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- No melhor conhecimento e crédito do perito avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.



1077  
e

- O perito avaliador assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

- Para efeito de projeção partimos do pressuposto da **existência de ônus e gravames de diversas naturezas, judicial e extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, tudo conforme folhas do processo.**

- O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelo **USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)**, além das exigências impostas por diferentes órgãos, já mencionados.

- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do **CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia** e do **Instituto Brasileiro de Engenharia Legal**.

### **3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE**

- Para elaboração deste relatório o perito avaliador utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente e obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, este perito avaliador assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório.

- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por este perito, assim como medições *in loco*.

- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso no processo em epígrafe, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser



10/28  
re

publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia deste perito bem como do juízo requerente.

- As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, e de consultas a dados pretéritos, tais como: valores praticados pelo mercado, etc... Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

#### 4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

##### **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM TRATAMENTO POR FATORES**

Para avaliação do valor do imóvel foi utilizado método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na norma brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tomam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o **Critério Excludente de Chauvenet** e o tratamento estatístico fundamentou-se na **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**. ( $n < 30$ ) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a norma brasileira.

#### 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado no quarteirão formado pelos seguintes logradouros : Estrada Da Cavalhada , Rua Fernando De Noronha , Rua São João Batista , Rua Lucas De

6  
u

1079  
R

Oliveira , Rua Alcides Gomes e Rua Bernardino Fonseca , quarteirão este que faz parte do denominado Loteamento Parque Industrial Gravataiense , bairro Parque dos Anjos, Gravataí/RS. Matrículas nº : 51.175 , 41.612, 47.187 e 47.185 do Registro de Imóveis Da Comarca De Gravataí/RS.

(\*) Vide anexos 1 e 2

### **5.1 OBSERVAÇÃO :**

Deixamos de avaliar os demais imóveis, que aparecem no croqui juntado ao processo pelo falido (pg. 911), pelo fato de que estes já foram comercializados , a saber matrículas de nº: 4.512, 4.513, 41.610, 41.611 e 4.516

Também os imóveis de matrícula de nº :46.970, 46.971 e 44.540 deixaram de ser avaliados por estarem invadidos e por isto serem de venda muito difícil.

(\*) Vide anexos 1 e 2

## **6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

### **6.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS**

**OCUPAÇÃO :** de baixa a média.

**NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO :** Classes , C e D

**BAIRRO :** Em desenvolvimento.

**USO PREDOMINANTE :** Residencial, com algumas indústrias

**MEIO AMBIENTE :** Agradável.

7  
9

1080  
e

## **6.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA**

**ILUMINAÇÃO** : Existente em algumas ruas.

**ENERGIA ELÉTRICA** : Existente em todas das ruas.

**TELEFONE** : Existente.

**ÁGUA** : Existente.

**ESGOTO PLUVIAL** : Não existente.

**ESGOTO SANTÁRIO** : Não existente.

**COLETA DE LIXO** : Existente.

**SISTEMA VIÁRIO** : Existente, e pavimentado com exceção da Estrada da Cavalhada que é em chão batido.

## **6.3. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

**TRANSPORTES COLETIVOS** : A região onde se localiza o imóvel é servida por diversas linhas regulares de ônibus tanto urbano, que ligam o centro da Cidade ao bairro ,como interurbanos que ligam o bairro a Porto Alegre

**COMÉRCIO** : Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados nas proximidades

**RECREAÇÃO** : A região é bem servida de pólos de recreação.

**ENSINO/CULTURA** : Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2 graus.

**REDE BANCÁRIA** : Existente à cerca de 4 km.

**SERVIÇOS PÚBLICOS** : O bairro é bem servido de unidades de serviços públicos.

8  
a

10871  
je

#### **6.4. DESCRIÇÃO DOS LOGRADOUROS**

##### **ESTRADA DA CAVALHADA**

TOPOGRAFIA : Plana

TRAÇADO: Acompanha o traçado da Auto Estrada BR 290 lateralmente.

PAVIMENTAÇÃO : Não possui pavimentação nem guias ou sarjetas.

ARBORIZAÇÃO : Existente mas deficiente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES : Reduzido.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS : Reduzido

GUIAS E SARJETAS : Inexistentes

##### **RUAS : FERNANDO DE NORONHA , SÃO JOÃO BATISTA , LUCAS DE OLIVEIRA , ALCIDES GOMES E BERNARDINO FONSECA**

TOPOGRAFIA : Plana

TRAÇADO : reto

PAVIMENTAÇÃO : Sim

ARBORIZAÇÃO : Deficiente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES : Reduzido

MOVIMENTO DE VEICULOS : Reduzido

GUIAS E SARJETAS : Existentes

9  
9

108  
e

## 7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto do presente laudo, é composto por vários lotes de terrenos situados no lugar antigamente denominado, de Loteamento Parque Industrial Gravataiense e atualmente faz parte do bairro Parque Dos Anjos. Sobre estes terrenos existem algumas "ruínas" de prédios que segundo moradores da região pertenciam ao antigo parque industrial da falida, sendo os mesmos destruídos parte por vândalos e ou saqueadores e parte por determinação deste juízo, à Prefeitura Municipal.

- 7.1- O Terreno constituído da chácara 02 da "quadra " D ", com área superficial de 8.250,00m<sup>2</sup>, situado no " PARQUE INDUSTRIAL E RESIDENCIAL GRAVATAIENSE " , neste município , medindo 110,00m de frente à Avenida Prefeito Cincinato Jardim Do Valle , nos fundos , entesta com propriedade do loteamento Parque Dos Anjos e por um lado divide-se na extensão de 73m com a chácara 01. Conforme Matrícula nº 41.612 do Registro de imóveis da Comarca de Gravataí.

**CONSIDERAÇÕES DO PERITO:** Este imóvel encontra-se em situação irregular perante a Prefeitura de Gravataí , " não implantado". No entanto no croquis das folhas 911 aparece como um terreno encravado lindeiro ao de matrícula 51.175.

- 7.2- Uma área de terras, sem benfeitorias, com 9.176,81m<sup>2</sup>, situada no lugar denominado Passo dos Ferreiros, neste município, medindo ao sul, 37,50m de frente as terras que são ou foram de Claudio Dihl Costa e outros, nos fundos ao norte, com a mesma largura da frente, entesta com terras de João Hopppe Industrial S.A. e que foram de Cláudio Dihl Costa e outros, por um lado a Oeste, na extensão de 245,50m, dividem-se com terras de

9

1083  
e.

João Hoppe Industrial S.A., parte com área reservada à Prefeitura Municipal de Gravataí e parte com terras que são ou foram de Cláudio Dihl Costa e pelo outro lado a Leste na extensão de 243, 43m, divide-se com terras de João Hoppe Industrial S.A. Conforme matrícula nº 47.185 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí.

**CONSIDERAÇÕES DO PERITO: Este imóvel encontra-se em situação irregular junto a Prefeitura Municipal de Gravataí, sem cadastramento e a prefeitura não sabe a sua localização. No entanto, no croquis juntado às páginas 911 este imóvel aparece como fazendo frente à rua São João Batista.**

7.3- Uma área de terras, sem benfeitorias, com 20.149,572m<sup>2</sup>, situada no Passo dos Ferreiros, neste Município, fazendo frente ao Sul com a continuação da rua São João Batista, nos fundos ao Norte, entesta em parte com terras da Prefeitura Municipal desta cidade e com terras que são ou foram de Tânia e Liane Fonseca Abdala, por um lado a Oeste divide-se com terras que foram de Lindolfo José de Vargas e pelo outro lado a Leste com terras que foram da Imobiliária Gravataiense. Conforme matrícula nº 47.187 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí.

**CONSIDERAÇÕES DO PERITO: Este imóvel encontra-se em situação irregular junto a Prefeitura Municipal de Gravataí, sem cadastramento e a prefeitura não sabe a sua localização. No entanto, no croquis juntado às páginas 911 este imóvel aparece como fazendo frente à rua São João Batista e lindeiro aos lotes de matrícula 47.185 e aos fundos com o lote 51.175.**

7.4 – Uma área de terras sem benfeitorias, com 22.919,96m<sup>2</sup> situada no lugar denominado Passo dos Ferreiros neste Município, medindo ao Norte, 170,99m de

11  
9

7084  
e

frente à Estrada BR 290, incluindo nesta extensão a largura de 20,00m da rua Localizada em frente aos lotes 09 e 22 e parte do lote 08, nos fundos ao Sul na direção Leste-Oeste, com 57,00m, entesta com terras de João Hoppe Industrial S.A., onde tem a direção Norte-Sul, divide com terras de João Hoppe Industrial S.A. numa extensão de 25,61m, retomando a direção Leste- Oeste, na extensão de 105,00m, confrontando-se com terras de João Hoppe Industrial S.A. e com a rua "F", com a qual faz esquina, a Oeste mede 122,90m e divide-se com a rua "B" e a Leste, divide-se com propriedade de João Hoppe Industrial S.A., conforme Matrícula nº 51.175 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí.

**CONSIDERAÇÕES DO PERITO:** Este imóvel encontra-se em situação irregular junto a Prefeitura Municipal de Gravataí, sem cadastramento e a prefeitura não sabe a sua localização. No entanto, no croquis juntado às páginas 911 este imóvel aparece como fazendo frente à Estrada da Cavallhada dividindo-se ao Leste com os lotes de Matrícula 41.610, 41.612 e 41.611 e a Oeste fazendo frente à rua Fernando de Noronha, ao Sul nos fundos, conforme croquis, faz divisa com os lotes de Matrícula 47.187 e 47.185.

## **8. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES**

- **Memória de Cálculo**

### **Imóvel avaliando**

Area de terras situada no bairro Parque dos Anjos, em Gravataí , onde existiu o

10/25  
E

parque industrial de João Hoppe Industrial S A

Área: 60.396,34 m<sup>2</sup>

- **Método empregado**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o **Critério Excludente de Chauvenet** e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: localização

F2: valoração do bairro

F3: equipamento urbano

**Imóveis amostrados para comparação:**

- Para definição do valor dos imóveis, objetivo deste trabalho, foram compilados dados existentes em nossa base de dados própria e de terceiros bem como anúncios de venda em jornais e dados fornecidos pelas imobiliárias locais Valle Real com endereço à Av. Ely Corrêa, 465, Parque dos Anjos – Gravataí e

Experto Imobiliárias à rua Prefeito Ary Tubbs – Gravataí/RS. Foi considerado como data base da compilação janeiro de 2009. Estes dados utilizados neste laudo incluem, entre outros, os seguintes: certidões do registro de imóveis constante do processo, croquis fornecido juntado ao processo pelo falido às folhas 911, cadastro de Imóveis da Prefeitura de Gravataí.

### **Descrição das Amostras**

#### **AMOSTRA - 1**

Área de terras situada junto ao trevo de acesso da RS 118 para a Av. Centenária ,  
Pesquisa em imobiliária local

Área: 20.000,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 1.600.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 80,00

Fator de homogeneização F1: 0,8

Fator de homogeneização F2: 0,8

Fator de homogeneização F3: 0,8

#### **AMOSTRA - 2**

Área de terras situada na RS 030 Próximo ao complexo industrial da GM , arquivo  
do perito

Área: 4.000,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 260.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 65,00

Fator de homogeneização F1: 1,5

Fator de homogeneização F2: 1

Fator de homogeneização F3: 0,8

1087  
2

### AMOSTRA - 3

Área de terras situada no distrito industrial de Gravataí , anúncio em imobiliária local

Área: 108.000,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 3.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 32,41

Fator de homogeneização F1: 1,5

Fator de homogeneização F2: 1,5

Fator de homogeneização F3: 1,5

### AMOSTRA - 4

Terreno situado na RS 118 , onde esta construído um pavilhão industrial que pertenceu a massa falida de H. R. Deutshendorf Cia . Ltda. Este imóvel foi arrematado em leilão judicial realizado em dezembro de 2008

Área: 7.498,87 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 205.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 27,34

Fator de homogeneização F1: 1

Fator de homogeneização F2: 1

Fator de homogeneização F3: 0,8

Tabela de homogeneização:

Imóv.	R\$/m2	F1	F2	F3	R\$/m2 homog.
1	80,00	0,80	0,80	0,80	40,96
2	65,00	1,50	1,00	0,80	78,00
3	32,41	1,50	1,50	1,50	109,38
4	27,34	1,00	1,00	0,80	21,87

Valores homogeneizados (Xi), em R\$ / m2:

Média =  $X = \text{somatório}(Xi) / n$

$X = 62,55$

Desvio padrão =  $S = ( \text{somatório}(X - Xi)^2 / (n-1) )^{0.5}$

$S = 38,96$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,54$

Amostra 1:  $d = |40,96 - 62,55| / 38,96 = 0,55 < 1,54 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 2:  $d = |78,00 - 62,55| / 38,96 = 0,4 < 1,54 \rightarrow$  amostra pertinente

1089  
e

Amostra 3:  $d = |109,38 - 62,55| / 38,96 = 1,2 < 1,54 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 4:  $d = |21,87 - 62,55| / 38,96 = 1,04 < 1,54 \rightarrow$  amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S / ((n-1) ^ 0.5) \text{ e } Ls = X + tc * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 62,55 - 1,64 * 38,96 / ((4 - 1) ^ 0.5) = 25,66$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 62,55 + 1,64 * 38,96 / ((4 - 1) ^ 0.5) = 99,44$$

Cálculo do campo de arbítrio:

## **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Valor do metro quadrado de terreno, encontrado no cálculo:

LIMITE INFERIOR: R\$ 25,66

LIMITE SUPERIOR: R\$ 99,44

17  
9

1090  
e

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado conforme: descrito abaixo:

Considerando-se que o mercado imobiliário apresenta **retração na área de transações**, devido à crise global, que as evidências de mercado utilizadas no banco de dados são informações de oferta, sujeitas à negociação em uma provável comercialização e que os imóveis em questão, serão negociados como forma de pagamento à vista, sujeitos a prazo de entrega, dependendo dos trâmites legais, **visto da irregularidade dos imóveis perante à Prefeitura e as devidas retificações, necessárias, em suas respectivas matrículas no Registro de Imóveis de Gravataí**, no presente trabalho será aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de Leilão Público Judicial.

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como campo de arbítrio do avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

Assim o valor final dos imóveis avaliando é: R\$ 62,55/m<sup>2</sup>

Deságio conforme considerações acima 30%.

Valor final do metro quadrado de terreno tomado: R\$ 42,70

Resultado final:

Valor final (VF) = Valor unitário \* área

VF = 42,70 \* 60.396,34 = 2.578.923,70

Valor com arredondamento do imóvel avaliando = R\$ 2.570.000,00

## 9. CONCLUSÃO

O valor da avaliação do conjunto de imóveis, (matrículas nºs 51.175, 41.612, 47.187 e 47.185, vide croquis às folhas 911), é de

**R\$ 2.570.000,00**

## 10 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer encerro o presente trabalho que é composto por 27 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo perito.

Porto Alegre, 10 de fevereiro de 2009.

**JOEL LUBIANCA**  
Eng<sup>o</sup> Civil  
CREA-RS 44 766-D  
Perito Nomeado pelo Juízo

1092  
e

## 11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. FOTO AEREA DO COMPLEXO DATADA DE 06/06/2007
2. MAPA DAS RUAS QUE FORMAM O QUARTEIRÃO ONDE SE SITUAM OS LOTES

9

## **GLOSSÁRIO**

**ABORDAGEM DE ATIVOS** - método de avaliação onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) tem seu valor ajustado ao seus valores de mercado.

**ABORDAGEM DE MERCADO** - método de avaliação onde são adotados múltiplos derivados de preço de vendas de bens similares.

**ÁREA ÚTIL** - área utilizável do imóvel, medida pela face interna das paredes que o limitam.

**ÁREA PRIVATIVA** - área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares, etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

**ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO** - área construída sobre a qual, é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da NB-140 da ABNT.

**ÁREA HOMOGENEIZADA** - área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios fixados por este engenheiro, baseado no mercado imobiliário.

**ATIVOS TANGÍVEIS** - ativos de existência física tais como terrenos, construções, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios.

**ATIVOS INTANGÍVEIS** - ativos não físicos tais como marcas, patentes, direitos, contratos, segredo industrial que garantem direitos e valor ao seu proprietário.

**ATIVOS OPERACIONAIS** - bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

**ATIVOS NÃO OPERACIONAIS** - são aqueles ativos que não estão ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

**AVALIAÇÃO** - ato ou processo de determinar o valor de uma empresa, participação acionária ou outro ativo.

**BENEFÍCIOS ECONÔMICOS** - benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido, etc.

**BETA** - medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

**BETA ALAVANCADO** – valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

**CAPM (Capital Asset Pricing Model)** - modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale a taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco, proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo.

**CAPITAL INVESTIDO** – somatório de capital próprio e de terceiros investidos numa empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificada dentro do contexto da avaliação.

**CAPITALIZACAO** - conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

**CONTROLE** - poder de direcionar a gestão estratégica, política e administrativa de uma empresa.

**CUSTO DE CAPITAL** - taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

**DATA BASE** – data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

**DATA DE EMISSÃO** – data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

**DESCONTO POR FALTA DE CONTROLE** - valor ou percentual deduzido do valor pró rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.

**DESCONTO POR FALTA DE LIQUIDEZ** - valor ou percentual deduzido do valor pró rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

**DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE** – documentação levantada e fornecida pelo clientes na qual estão baseadas as premissas do laudo.

10095  
r

**EBTIDA** – do inglês Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, que significa Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização.

**EMPRESA** - entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

**ESTRUTURA DE CAPITAL** - composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

**FLUXO DE CAIXA** - caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa, durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional, etc.)

**FLUXO DE CAIXA DO CAPITAL INVESTIDO** – fluxo de caixa gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e aos acionistas (dividendos) após considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

**GOODWILL** – ativo intangível resultante de nome, reputação, carteira de clientes, lealdade, localização e demais fatores similares que não podem ser identificados separadamente.

**LIQUIDEZ** – capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

**METODO DE AVALIAÇÃO** – cada uma das abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de uma empresa, participação acionaria ou outro ativo.

**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO** – uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de uma empresa, participação acionaria ou outro ativo.

**MÚLTIPLO** – valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (receita, lucro, volume de clientes, etc.).

**PATRIMONIO LIQUIDO A MERCADO** - vide abordagem de ativos.

10996  
re

**PRÊMIO DE CONTROLE** - valor ou percentual de um valor pró rata de lote ações controladoras sobre o valor pró rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

**RISCO DO NEGOCIO** - grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negocio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

**TAXA DE CAPITALIZACAO** - qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

**TAXA DE DESCONTO** - qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

**TAXA INTERNA DE RETORNO** - taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

**VALOR** - preço expresso em quantidade monetária.

**VALOR ATUAL** - valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

**VALOR DA PERPETUIDADE** - valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

**VALOR DE INVESTIMENTO** - valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise tais como sinergia com demais empresas de um investidor, diferentes percepções de risco e desempenhos futuros, etc.

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO** - valor de um bem colocado à venda no mercado, fora do processo produtivo original. Ou seja, é o valor que se apuraria caso o bem, fosse desativado e colocado a venda separadamente, levando-se em consideração os custos de desmontagem ou demolição (no caso de imóveis), estocagem e transporte.

**VALOR (JUSTO) DE MERCADO** - valor pelo qual o bem troca de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes

têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma das partes está sob pressão de fazê-lo.

**VALOR DE REPOSIÇÃO POR NOVO** - valor baseado no que o bem custaria (geralmente ao nível de preços correntes de mercado) para ser repostou ou substituído por outro, em estado de novo, igual ou similar.

**VALOR DE SEGURO** - valor pelo qual uma Companhia de Seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e fundações, exceto em casos especiais.

**VALOR MÁXIMO DE SEGURO** - valor máximo do bem pelo qual é recomendável que ele seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50%, deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e, bem com depreciação menor do que 50%, deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

**VALOR RESIDUAL** - valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada a aquela em que ele se torna sucata, levando-se em consideração que durante o período ele estará em operação.

**VALOR PRESENTE** - valor em uma data base específica de um benefício econômico futuro, calculado pela aplicação de uma taxa de desconto.

**VIDA ÚTIL** - período de tempo no qual o ativo pode gerar benefícios econômicos.

1099  
e

# ANEXO I



V - Vendido  
Parcelas 29.511

61

## ANEXO II

# LOCALIZAÇÃO

