

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**

CAU Nº 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

938

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS

Processo 010/1.05.0037389-5

**RENY COSTAMILAN**, avaliador, tendo procedido a avaliação dos bens imóveis penhorados no Processo sob o número em epígrafe, vem, respeitosamente, requerer à Vossa Excelência, que se digne determinar o depósito dos honorários da avaliação, importando em **R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais)**.

Este valor poderá ser depositado na seguinte Conta Corrente: Banco Banrisul, Agência 0180, Posto Fórum, Conta nº 35040039-02, sendo que após o efetivo depósito, requer-se que a parte comunique o avaliador pelo telefone 54-3223-29-27.

N. Termos,  
P. Deferimento.

Caxias do Sul, 04 de outubro de 2013.

**RENY COSTAMILAN**  
**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**

49010010 (2013) 0037389-5  
07-OUT-2013 12:42 014918 2/2

CM

939  
/

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
ESPECIALIZADA EM FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CAXIAS DO  
SUL/RS

PROCESSO 010/1.05.0037389-5

AUTOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

RÉU: PRODUTOS ALIMENTÍCIOS CORSETTI S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO

RENY COSTAMILAN, perito avaliador, em cumprimento a  
determinação, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência,  
agradecer a nomeação, passando a descrever e avaliar os bens imóveis  
penhorados no Processo sob o número em epígrafe.

\*PROTÓCOLO GENL. #89323927-10/RS/2021\*

07-01-2015 12:42:01 4919 1/2

**1 - Imóvel 1:**

**1.1 – Descrição:**

UM TERRENO URBANO fazendo parte da quadra nº 7, desta cidade de Caxias do Sul/RS, com a área de cem meros quadrados (100,00m<sup>2</sup>), contendo uma pequena casa de construção mista, s/nº e o terreno medindo e confrontando: ao Norte, por 10,00 metros, com terras de Giacomo D. Franco; ao Sul, na mesma medida de 10,00 metros, com terras da Firma Produtos Alimentícios Corsetti S/A; ao Leste, por 11,00 metros, com terras de João Baldança Filho e s/m; e, ao Oeste, também por 11,00 metros, com terras também da Firma Corsetti S/A.

340

Matrícula

Imóvel matriculado sob nº 468, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

**1.2 – Informação:**

Em análise a matrícula do imóvel, verifica-se que o mesmo não tem lote definido e não faz confrontação com ruas, ou seja, é do tipo encravado. Está localizado em conjunto com a área que a empresa executada tinha na Rua Os Dezoito do Forte, Centro.

Em consulta ao Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, também não foi possível localizar o imóvel com exatidão.

Assim, não sendo possível identificar com exatidão o local do imóvel, entende, s.m.j., que não poderá ser realizada a avaliação do imóvel. Outrossim, consulta Vossa Excelência como proceder.

**2 - Imóvel 2:****2.1 – Descrição:**

UM TERRENO URBANO, constituído de parte do lote número seis (6), do quarteirão número cento e trinta e nove (139), numerações administrativas desta cidade, numerações administrativas desta cidade, com frente à Rua Marechal Floriano, distando 84,25m da esquina com a Rua Antônio Prado, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais Ruas Tronca e Garibaldi, com a área de 901,7225m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas, uma interna de 27m, com terras de José Boff, outra de 53,25m, com terras do mesmo lote nº 6, da Firma Corsetti S/A; ao Sul, também por duas linhas, a primeira de 27m, interna, com propriedade de João Paniz, a segunda, de 53,25m, com terras pertencentes a herdeiros de Patrício Pasquali; ao Leste, por 14,50m, ainda com terras do mesmo lote nº 6, de propriedade de Corsetti S/A; e, ao Oeste, por três linhas, a primeira de 4,80m, com a Rua Marechal Floriano, onde faz frente, a segunda, interna, de 9,50m, com imóvel de propriedade de João Paniz, e a terceira, também interna, de 0,20m, com terreno de José Boff.

Matrícula

Imóvel matriculado sob nº 9.701, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.



943

## 2.2 – Características do Imóvel:

Em diligência ao imóvel o signatário verificou que trata-se de terreno urbano com benfeitoria, situado na Rua Marechal Floriano, nesta cidade. (Vista Aérea 2 do Imóvel em ANEXO I)

O imóvel em questão está inserido em malha urbana, Zona Residencial (ZR3) do Plano Físico Urbano, *destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação* (Mapa de Localização 1 do Imóvel em ANEXO I)

Servido de infra-estrutura urbana completa, com posição solar a frente Oeste.

De acesso fácil e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Possui topografia plana. O terreno situa-se em meio de quadra, com frente de 4,80m para a Rua Marechal Floriano e possui área total de 901,7225m<sup>2</sup>.

Sobre o lote está edificado o pavilhão 2, atualmente desativado, em alvenaria com cobertura de estrutura metálica, guias de madeira e telhas de zinco e translúcidas, esquadrias de ferro e vidro, piso de pedras de basalto e cimento. Área total aproximada de 771,62m<sup>2</sup> (FOTOS 01 a 03 em ANEXO II).

O prédio é antigo, aproximadamente 40 anos e encontra-se em razoável estado de conservação.

## 2.3 – Avaliação

### 2.3.1 - Metodologia utilizada:

#### Método Evolutivo

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e Benfeitorias) em metodologia específica, levando em

A

CAT

942

consideração a parcela de Fator de Comercialização no intuito de encontrar o Valor de Mercado do imóvel.

**Terreno - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

**Benfeitorias - Método Custo de Reprodução.**

Este método é utilizado nos casos em que não há dados de transações de imóveis semelhantes. O valor das benfeitorias é realizado mediante orçamento sintético ou analítico. Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel, o qual será calculada através do Método de Ross-Heidecke.

**2.3.2 - Especificação da Avaliação:**

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação com **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação e como **GRAU II**, quanto ao grau de Precisão. (Tabelas em ANEXO IV)

**2.3.3 - Avaliação:**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados (Cálculos em ANEXO III),

**AVALIO O IMÓVEL 2 EM R\$ 2.138.000,00 (DOIS MILHÕES CENTO E TRINTA E OITO MIL REAIS).**

**3 - Imóvel 3:**

**3.1 - Descrição:**

UM TERRENO URBANO, constituído de parte do lote nº seis (6) do quarteirão nº 139, numerações administrativas desta cidade, sito no lado ímpar da Rua Garibaldi, distando 48,85m da esquina com a Rua Antônio Prado, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais Ruas Tronca e Marechal Floriano, com a área de 1.155,50m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 68,80m, sendo 30m, com terras

4



0543

de Serafim Santinie 38,80m, com terras do mesmo lote nº 6, da Firma Corsetti S/A; ao Sul, por 73,80m, ainda com terras do mesmo lote nº 6, de propriedade da Firma Corsetti S/A; ao Leste, por 16,25m, com a Rua Garibaldi, onde faz frente; e, ao Oeste, por três linhas, sendo duas internas, de 6,50m e 4,50m, a terceira de 5,25m, todas confrontando com terras do mesmo lote nº 6, pertencentes a Corsetti S/A.

#### Matrícula

Imóvel matriculado sob nº **9.702**, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

#### 3.2 – Características do Imóvel:

Em diligência ao imóvel o signatário verificou que trata-se de terreno urbano com benfeitoria, situado na Rua Garibaldi, nesta cidade. (Vista Aérea 2 do Imóvel em ANEXO I)

O imóvel em questão está inserido em malha urbana, Zona Residencial (ZR3) do Plano Físico Urbano, *destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação (Mapa de Localização 1 do Imóvel em ANEXO I)*

Servido de infra-estrutura urbana completa, com posição solar a: frente Leste.

De acesso fácil e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Possui topografia plana. O terreno situa-se em meio de quadra, com frente de 16,25m para a Rua Garibaldi e possui área total de 1.155,50 m<sup>2</sup>.

Sobre o lote está edificado o pavilhão 1, antigamente Setor Embalagem Mel e depósito, atualmente desativado. O prédio é de alvenaria com cobertura de estrutura metálica, guias de madeira e telhas de zinco e translúcidas, esquadrias de ferro e vidro, piso de cimento alisado. Constituído de vestiário e depósito. Área total aproximada de 1.143,98m<sup>2</sup> (FOTOS 04 e 05 em ANEXO II).

O prédio é antigo, aproximadamente 40 anos e encontra-se em razoável estado de conservação.

gcy  
/

### 3.3 – Avaliação

#### 3.3.1 - Metodologia utilizada:

##### Método Evolutivo

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e Benfeitorias) em metodologia específica, levando em consideração a parcela de Fator de Comercialização no intuito de encontrar o Valor de Mercado do imóvel.

##### Terreno - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

##### Benfeitorias - Método Custo de Reprodução.

Este método é utilizado nos casos em que não há dados de transações de imóveis semelhantes. O valor das benfeitorias é realizado mediante orçamento sintético ou analítico. Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel, o qual será calculada através do Método de Ross-Heidecke.

#### 3.3.2 - Especificação da Avaliação:

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação com **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação e como **GRAU II**, quanto ao grau de Precisão. (Tabelas em ANEXO IV)

#### 3.3.3 - Avaliação:

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados (Cálculos em ANEXO III),

**AVALIO O IMÓVEL 3 EM R\$ 2.716.000,00 (DOIS MILHÕES SETECENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS).**

CAF  
@

gus

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**

CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA**4 - Imóvel 4:****4.1 – Descrição:**

UM TERRENO URBANO, constituído de parte do lote nº 6, do quarteirão nº 139, numerações administrativas desta cidade, sito no lado ímpar da Rua Garibaldi, distando 65,10m da esquina com a Rua Antônio Prado, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais Ruas Marechal e Tronca, com a área de 3.317,875m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por três linhas, a primeira de 25,70m, com terras de Manoel Pereira dos Santos e Giacomo D. Franco, a segunda de 30m, ainda com terras de Manoel Pereira dos Santos, a terceira, interna, de 73,80m, com terras do mesmo lote nº 6, da Firma Corsetti S/A; ao Sul, por quatro linhas, a primeira de 32,75m, com terras de Vitorio Corsetti, a segunda de 51m, interna, com terras do mesmo lote nº 6, da Firma Corsetti S/A, a terceira, de 39m, interna, com terras do mesmo lote nº 6, da Firma Corsetti S/A, finalmente a quarta, também interna, de 4,50m, ainda com terras do mesmo lote nº 6, da Firma Corsetti S/A; ao Leste, por seis linhas, a primeira de 33,50m, com a Rua Garibaldi, onde faz frente, a segunda, de 11m, com terras de Manoel Pereira dos Santos, a terceira, também de 11m, com terras de Giacomo D. Franco, a quarta de 6,50m, a quinta de 4,50m e a sexta de 5,25m, internas, todas confrontando com terras do mesmo lote nº 6, da Firma Corsetti S/A; e, ao Oeste, por duas linhas, a primeira de 57,20m, com terras de Etel Botelho, Maximino Menegotto e João Boff e outros, a segunda, interna, de 14,50m, ainda com terras do mesmo lote nº 6, de Corsetti S/A.

**Matrícula**

Imóvel matriculado sob nº 9.703, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

**4.2 – Características do Imóvel:**

Em diligência ao imóvel o signatário verificou que trata-se de terreno urbano com benfeitoria, situado na Rua Garibaldi, nº 1327, bairro centro, nesta cidade. (Vista Aérea 2 do Imóvel em ANEXO I)

O imóvel em questão está inserido em malha urbana, Zona Residencial (ZR3) do Plano Físico Urbano, destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação (Mapa de Localização 1 do Imóvel em ANEXO I)

Servido de infra-estrutura urbana completa, com posição solar a frente Leste.

De acesso fácil e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Possui topografia plana. O terreno situa-se em meio de

946

quadra, com frente de 33,50m para a Rua Garibaldi e possui área total de 3.317,875 m<sup>2</sup> (FOTOS 06 a 08 em ANEXO II).

Sobre o imóvel encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias, todas atualmente desativadas:

a) Prédio 11 - Guarita / Vestiário

Área Total = 44,00m<sup>2</sup> - alvenaria - 1 pavimento

Idade 40 anos - Razoável estado de conservação

b) Prédio 3 - Caldeira

Área Total = 43,40m<sup>2</sup> - alvenaria - 1 pavimento

Idade 40 anos - Razoável estado de conservação

c) Prédio 4 - Oficina

Área Total = 28,00m<sup>2</sup> - alvenaria - 1 pavimento

Idade 40 anos - Razoável estado de conservação

d) Prédio 5 - Casa de Força

Área Total = 40,80m<sup>2</sup> - alvenaria - 1 pavimento

Idade 40 anos - Razoável estado de conservação

e) Prédio 6 - Depósito Cereais e Fábrica Rações

Área Total = 1.509,50m<sup>2</sup> - alvenaria - 2 pavimentos

Idade 40 anos - Razoável estado de conservação

f) Prédio 8 - Silos

Área Total = 687,05m<sup>2</sup> - alvenaria - 7 pavimentos

Idade 40 anos - Razoável estado de conservação

g) Prédio 7 - Secador

Área Total = 132,60m<sup>2</sup> - alvenaria - 2 pavimentos

Sinistrado em 2011

947

h) Prédio 9 – Silos Madeira

Área Total = 746,64m<sup>2</sup> - madeira - 3 pavimentos

Sinistrado em 2011

h) Prédio 10 – Casa Madeira

Área Total = 57,33m<sup>2</sup> - madeira - 1 pavimentos

#### 4.3 – Avaliação

##### 4.3.1 - Metodologia utilizada:

###### Método Evolutivo

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e Benfeitorias) em metodologia específica, levando em consideração a parcela de Fator de Comercialização no intuito de encontrar o Valor de Mercado do imóvel.

###### Terreno - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

###### Benfeitorias - Método Custo de Reprodução.

Este método é utilizado nos casos em que não há dados de transações de imóveis semelhantes. O valor das benfeitorias é realizado mediante orçamento sintético ou analítico. Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel, o qual será calculada através do Método de Ross-Heidecke.

##### 4.3.2 - Especificação da Avaliação:

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação com **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação e como **GRAU II**, quanto ao grau de Precisão. (Tabelas em ANEXO IV)

CAU

948

**4.3.3 - Avaliação:**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados (**Cálculos em ANEXO III**),

**AVALIO O IMÓVEL 4 EM R\$ 6.870.000,00 (SEIS MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA MIL REAIS).**

**5 - Imóvel 5:****5.1 – Descrição:**

UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº 29, do quarteirão nº 138, setor 02, numerações administrativas, com frente ao Sul, à Rua Olavo Bilac, distando aproximadamente 110,00 metros da esquina com a Rua Antônio Prado, no quarteirão formado com as Ruas Marechal Floriano e o Leito da Viação Férrea e quarteirão nº 136, com um prédio para moradia sob nº 241, tendo o terreno a área de 1.633,53m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 38,00 metros, com o Leito da Viação Férrea do Rio Grande do Sul; ao Sul, por 20,00 metros, com a Rua Olavo Bilac, antiga Rua Veneza; ao Leste, por 70,00 metros, com o lote nº 28, de Lília Turra Serafini; e, ao oeste, por 54,00 metros, com terras de Ramiro, Reno, Reny, Rosaly e Rene Zatti.

**Matrícula**

Imóvel matriculado sob nº **10.591**, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

**5.2 – Características do Imóvel:**

Em diligência ao imóvel a signatária verificou que trata-se de terreno urbano com benfeitoria, situado na Rua Olavo Bilac, 241, nesta cidade. (**Vista Aérea 4 do Imóvel em ANEXO I**)

O imóvel em questão está inserido em malha urbana, Zona Residencial (ZR3) do Plano Físico Urbano, *destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação* (**Mapa de Localização 3 do Imóvel em ANEXO I**)

Servido de infra-estrutura urbana completa, com posição solar a frente Sul.

40 @

CA

949

De acesso fácil e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Possui declive em relação ao nível da rua. O terreno situa-se em meio de quadra e possui área total de 1.633,53m<sup>2</sup>.

Sobre o terreno estão edificadas duas benfeitorias, ou seja, uma casa residencial e um pavilhão (FOTOS 09 e 10 em ANEXO II).

A casa residencial é do tipo mista, com um pavimento mais porão. O pavimento superior é madeira, telhado com telhas do tipo francesa. O porão é de alvenaria. Possui área total aproximada de 200,00m<sup>2</sup>. Encontra-se em razoável estado de conservação. Idade aproximada em 50 anos. Padrão de edificação do tipo baixo, considerando os padrões atuais.

O pavilhão é de madeira com telhado com telhas de zinco. Possui um pavimento e área total aproximada de 178,00m<sup>2</sup>. Encontra-se em razoável estado de conservação. Idade aproximada em 50 anos. Padrão de edificação do tipo baixo, considerando os padrões atuais.

### 5.3 – Avaliação

#### 5.3.1 - Metodologia utilizada:

##### Método Evolutivo

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e Benfeitorias) em metodologia específica, levando em consideração a parcela de Fator de Comercialização no intuito de encontrar o Valor de Mercado do imóvel.

##### **Terreno - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

##### **Benfeitorias - Método Custo de Reprodução.**

CMT

@

950  
0

Este método é utilizado nos casos em que não há dados de transações de imóveis semelhantes. O valor das benfeitorias é realizado mediante orçamento sintético ou analítico. Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel, o qual será calculada através do Método de Ross-Heidecke.

### 5.3.2 - Especificação da Avaliação:

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação com **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação e como **GRAU II**, quanto ao grau de Precisão. (Tabelas em ANEXO IV)

### 5.3.3 - Avaliação:

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados (Cálculos em ANEXO III),

**AVALIO O IMÓVEL 5 EM R\$ 2.325.000,00 (DOIS MILHÕES TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS).**

## 6 - Imóvel 6:

### 6.1 – Descrição:

UM IMÓVEL URBANO, constituído pelos lotes nºs 06 e 08, da quadra nº 819, setor 22, zona 36, numerações administrativas do Bairro São José, esta cidade de Caxias do Sul, com frente ao Norte à Rua Evaristo De Antoni, lado par, distando mais ou menos 24,00 metros da esquina com a Rua D. Pedro II, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais Ruas Fortunato Mosele e Governador Roberto Silveira, contendo uma casa de madeira com garagem de alvenaria, tendo o terreno a área de 603,20m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: ao Norte, por 20,80 metros, com a Rua Evaristo De Antoni; ao Sul, por igual medida, com os lotes nºs 07 e 15, de Adelar Cosner; ao Leste, por 29,00 metros, com propriedade de Farjalla Cattan; e, ao Oeste, também por 29,00 metros, com terras de Dulcimar Lenzi.

### Matrícula

Imóvel matriculado sob nº 10.592, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

CAT

953  
0**6.2 – Informação:**

Compulsando a matrícula do imóvel, verificou-se que o mesmo não possui penhora registrada, sendo que terceiros figuram como proprietários desde o ano de 1979. Assim, s.m.j, a fim de evitar equívocos, não será avaliado.

Neste caso, consulta Vossa Excelência como proceder.

**7 - Imóvel 7:****7.1 – Descrição:**

UM TERRENO URBANO, atualmente constituído pelo lote número 17, do quarteirão número 1143, setor 11, numerações administrativas desta cidade de Caxias do Sul, com frente à Rua Ettore Pezzi, distando aproximadamente 20,00 metros da esquina com a Rua Dr. Montaury, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais as Ruas Francisco Camatti e Carlos Dutra Vianna, sem benfeitorias, com a área de trezentos e trinta metros quadrados (330,00m<sup>2</sup>), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 10,00 metros, com terras de Vasco Susin, antigamente de Victo Jacintho Barbieri; ao Sul, pela mesma medida de 10,00 metros, com a Rua Ettore Pezzi; ao Leste, por 33,00 metros, com terras de Adelino José Gubert e Elmir Zanatto; e, ao Oeste, também por 33,00 metros, com Ivo Susin, filho de José Susin.

**Matrícula**

Imóvel matriculado sob nº 10.593, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

**7.2 – Informação:**

Compulsando a matrícula do imóvel, verificou-se que o mesmo não possui penhora registrada, sendo que terceiros figuram como proprietários desde o ano de 1979. Assim, s.m.j, a fim de evitar equívocos, não será avaliado.

Neste caso, consulta Vossa Excelência como proceder.

CAT  
②

959

**8 - Imóvel 8:****8.1 – Descrição:**

UM TERRENO URBANO, atualmente constituído pelo lote número 10 (dez), antiga parte do lote número um (1), do quarteirão número 16, setor 02, numerações administrativas desta cidade de Caxias do Sul, com frente à Rua Garibaldi, distando aproximadamente 22,00 metros da esquina com a Rua Os Dezoito do Forte, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais Ruas Visconde de Pelotas e Dal Canale, contendo um prédio de alvenaria, sob número 998, tendo o terreno a área de quatrocentos e quarenta e oito metros quadrados (448,00m<sup>2</sup>), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 22,00 metros, com terras de Herdeiros Torresini; ao Sul, pela mesma medida de 22,00 metros, com terras de José Corsetti; ao Leste, por 20,35m, com ditas de Dioniso Rombaldi, antigamente de Chrisostomo Teixeira Gonçalves; e, ao Oeste, também por 20,35m, com a Rua Garibaldi.

**Matrícula**

Imóvel matriculado sob nº **10.594**, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

**8.2 – Informação:**

Muito embora na presente matrícula não consta o registro da penhora sobre este imóvel, a transferência do mesmo na data de 2003 a terceiros, foi constatada como fraude à execução, uma vez que já existia processo anterior, conforme despacho proferido por Vossa Excelência, Dra. Maria Aline Vieira Fonseca, nos autos do processo nº 010/1.05.0234394-2.

Assim, diante do exposto e considerando que o presente processo também é anterior ao ano de 2000, a signatária entende, s.m.j., que o imóvel pode ser objeto de avaliação.

**8.3 – Características do Imóvel:**

Em diligência ao imóvel a signatária verificou que trata-se de terreno com benfeitoria, situado na Rua Garibaldi, 998, nesta cidade. (**Vista Aérea 6 do Imóvel em ANEXO I**)

O imóvel em questão está inserido em malha urbana, Zona Residencial (ZR3) do Plano Físico Urbano, *destinada aos espaços urbanos adequados à*

CA  
R

953

*densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação (Mapa de Localização 5 do Imóvel em ANEXO I)*

Servido de infra-estrutura urbana completa, com posição solar a frente Oeste.

De acesso fácil e próximo a pontos de meios de transportes coletivos e equipamentos urbanos. Possui topografia plana. O terreno situa-se em meio de quadra e possui área total de 448,00m<sup>2</sup>.

Sobre o terreno está edificado um prédio de alvenaria com 2 pavimentos sendo o pavimento térreo constituído de 2 lojas comerciais e o pavimento superior constituído de 4 salas comerciais (FOTO 11 em ANEXO II).

A loja nº 01, com uso atual de restaurante possui área de salão, cozinha e sanitário. Área privativa de 162,32m<sup>2</sup> e área total de 172,09m<sup>2</sup>. Idade aproximada de 05 anos. Encontra-se em bom estado de conservação. Padrão de edificação tipo normal, considerando os padrões atuais (FOTO 12 em ANEXO II).

A loja nº 02, com uso atual para lancheria possui área de salão, cozinha e sanitários. Área privativa de 159,68m<sup>2</sup> e área total de 169,29m<sup>2</sup>. Idade aproximada de 05 anos. Encontra-se em bom estado de conservação. Padrão de edificação tipo normal, considerando os padrões atuais (FOTO 13 em ANEXO II).

A sala nº 101, atualmente utilizada para escritório de advocacia. Está localizada de frente para rua, no lado esquerdo do prédio. Apresenta-se dividida internamente em 2 salas mais sala de espera, atendimento e banheiro. Piso cerâmico. Área privativa de 92,55m<sup>2</sup> e área total de 98,1246m<sup>2</sup>. Idade aproximada de 05 anos. Encontra-se em bom estado de conservação. Padrão de edificação tipo normal, considerando os padrões atuais (FOTOS 14 e 16 em ANEXO II).

954  
/

A sala nº 102, atualmente utilizada para Consultório médico. Está localizada de frente para rua, no lado direito do prédio. Apresenta-se dividida internamente com divisórias leves e possui banheiro. Piso cerâmico. Área privativa de 77,72m<sup>2</sup> e área total 82,40m<sup>2</sup>. Idade aproximada de 05 anos. Encontra-se em bom estado de conservação. Padrão de edificação tipo normal, considerando os padrões atuais (FOTOS 14 e 16 em ANEXO II).

A sala nº 103, atualmente utilizada para Escritório Recursos Humanos. Está localizada de fundos, no lado direito do prédio. Apresenta-se dividida internamente com divisórias leves e possui banheiro. Piso cerâmico. Área privativa de 80,58m<sup>2</sup> e área total 85,4333m<sup>2</sup>. Idade aproximada de 05 anos. Encontra-se em bom estado de conservação. Padrão de edificação tipo normal, considerando os padrões atuais (FOTOS 14 e 16 em ANEXO II).

A sala nº 104, atualmente utilizada para Salão de beleza. Está localizada de fundos, no lado esquerdo do prédio. Apresenta-se dividida internamente com divisórias leves e possui banheiro. Piso cerâmico. Área privativa de 80,12m<sup>2</sup> e área total 84,9458m<sup>2</sup>. Idade aproximada de 05 anos. Encontra-se em bom estado de conservação. Padrão de edificação tipo normal, considerando os padrões atuais (FOTOS 14 e 16 em ANEXO II).

#### 8.4 – Avaliação

##### 8.4.1 - Metodologia utilizada:

###### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

NBR 14.653 - partes 1 e 2

Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

955

**8.4.2 - Especificação da Avaliação:**

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação com **GRAU II**, quanto ao Grau de Fundamentação e como **GRAU II**, quanto ao grau de Precisão. (Tabelas em ANEXO IV)

**8.4.3 - Avaliação:**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados (Cálculos em ANEXO III),

**AVALIO OS IMÓVEIS:**

1) LOJA TÉRREA Nº 1 EM R\$ 855.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS);

2) LOJA TÉRREA Nº 2 EM R\$ 850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS);

3) SALA COMERCIAL Nº 101 EM R\$ 365.000,00 (TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS).

4) SALA COMERCIAL Nº 102 EM R\$ 305.000,00 (TREZENTOS E CINCO MIL REAIS).

5) SALA COMERCIAL Nº 103 EM R\$ 308.000,00 (TREZENTOS E OITO MIL REAIS).

6) SALA COMERCIAL Nº 104 EM R\$ 305.000,00 (TREZENTOS E CINCO MIL REAIS).

**9 - Imóvel 9:****9.1 – Descrição:**

UM TERRENO DE CAMPOS E MATOS, situado na FAZENDA DOS ILHÉUS, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul/RS, sem benfeitorias, com a área de setenta mil metros quadrados (70.000,00m<sup>2</sup>), ou seja, **7 ha**, o qual faz parte de uma área maior de 37 há mais ou menos, contido dentro da seguintes confrontações: ao Norte, com terras de herdeiros de Juvenal José Machado; ao Sul, com imóvel da Firma Corsetti, ou seja, Produtos Alimentícios Corsetti S/A; ao Leste, ainda, com

956

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**

CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

terras da Firma e com terras de Marçal Silveira Ramos; e, ao Oeste, com terras de sucessores de Januária Ferreira de Castilhos e com terras de Juvenal José Machado.

Matrícula

Imóvel matriculado sob nº 10.595, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

9.2 – Acesso aos imóveis Rurais

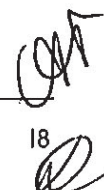
Para chegar ao imóvel realiza-se o seguinte trajeto: a partir da BR 116, entra na Rota do Sol, no sentido Caxias – Vila Seca, e anda mais ou menos 17 km até Vila Seca, entra à esquerda da rodovia, rumo Norte até o Dalanço, as terras distam aproximadamente 13 km a partir da rodovia RST 453 – Rota do Sol, segue adiante em estrada de chão rumo Norte sentido Palanquinhos, entra na primeira estrada a direita e na próxima estrada a esquerda seguindo por cerca de 1500m onde encontra com um “trator velho” exposto. A entrada da propriedade fica a mais ou menos 100m no lado esquerdo, possui entrada de pedras com portão de ferro (Mapa de Localização 7 dos imóveis em Anexo I).

9.3 – Características do Imóvel

Em diligência ao imóvel o signatário verificou que trata-se de imóvel rural, situado na FAZENDA DOS ILHÉUS, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul/RS, sem benfeitorias, com a área de **7 hectares**. (FOTOS 17 a 19 em ANEXO II)

A área é de campo nativo e bruto, sem utilização. Faz frente para a Estrada da Chapada. O local possui as seguintes benfeitorias:

- Casa de Madeira em péssimo estado;
- Casa de Madeira em péssimo estado;
- Galpão de Madeira em péssimo estado;
- Mangueira;



957

#### 9.4 – Avaliação

Para obtenção dos valores aqui expostos o signatário contou com o auxílio do engenheiro agrônomo Arnaldo Argenta. Será considerada somente Terra Nua, tendo em vista que as benfeitorias não possuem valor comercial pelo estado em que se encontram.

Assim, **AVALIO EM R\$ 105.000,00 (CENTO E CINCO MIL REAIS) a área total de 7 hectares.**

#### 10 - Imóvel 10:

##### 10.1 – Descrição:

UM TERRENO DE CAMPOS E MATOS, sem benfeitorias, com a área de um hectare e meio (**1,5 ha**), mais ou menos, fazendo parte de uma área maior de cento e noventa hectares, situado na Fazenda dos Ilhéus, distrito de Criúva, nesta município de Caxias do Sul, com as atuais e seguintes confrontações: ao Norte e Sul, com terras de Juventino Euzebio de Brito; ao Leste, com terras que são ou foram de João Covolan Filho; e, ao Oeste, com a Estrada da Chapada que conduz a localidade da Mulada.

##### Matrícula

Imóvel matriculado sob nº 10.595 A, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

##### 10.2 – Características do Imóvel

Em diligência ao imóvel o signatário verificou que trata-se de terreno rural, situado na FAZENDA DOS ILHÉUS, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul/RS, sem benfeitorias, com a área de **1,5 hectares**.

A área é de campo nativo e bruto, sem utilização. O local não possui benfeitorias.

##### 10.3 – Avaliação

cm  
19  
@

958

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

Para obtenção dos valores aqui expostos o signatário contou com o auxílio do engenheiro agrônomo Arnaldo Argenta.

Assim, **AVALIO EM R\$ 22.500,00 (VINTE E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)** a área total de 1,5 hectares.

### **11 - Imóvel 11:**

#### **11.1 – Descrição:**

UMA GLEBA DE TERRAS de campos e matos, sem benfeitorias, com a área de trinta hectares (**30,00 ha**), situada na Fazenda dos Ilhéus, no distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras que são ou foram de herdeiros de Artemin Karan e com ditas de Boaventura Castilhos de Araújo; ao Leste, com a Estrada que conduz a Chapada; em direção à Mulada e que divide terras de João Covolan e Juventino Euzebio de Brito; e, ao Oeste, com terras que foram de Januária Ferreira de Castilhos.

#### **Matrícula**

Imóvel matriculado sob nº 10.595 B, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

#### **11.2 – Características do Imóvel**



Em diligência ao imóvel a signatária verificou que trata-se de terreno rural, situado na FAZENDA DOS ILHÉUS, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul/RS, sem benfeitorias, com a área de **30,00 hectares**. Possui frente Leste, com a Estrada da Chapada.

A área é de campo nativo e bruto, sem utilização. O local não possui benfeitorias.

#### **11.3 – Avaliação**

Para obtenção dos valores aqui expostos o signatário contou com o auxílio do engenheiro agrônomo Arnaldo Argenta.

Assim, **AVALIO EM R\$ 360.000,00 (TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)** a área total de 30 hectares.

  
20  


959

**12 - Imóvel 12:****12.1 – Descrição:**

UM TERRENO DE CAMPOS E MATOS, sem benfeitorias, com a área de onze hectares (**11,00 ha**), situado na Fazenda dos Ilhéus, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul, sendo que o referido imóvel é área de mais ou menos, e não exata, fazendo parte de maior área, com as seguintes confrontações: ao Norte e Oeste, com terras de Marçal Ramos; ao Leste, com terras de José Euzébio de Britto; e, ao Sul, com imóveis rurais objeto desta escritura.

**Matrícula**

Imóvel matriculado sob nº 10.595 C, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

**12.2 – Características do Imóvel**

Em diligência ao imóvel a signatária verificou que trata-se de terreno rural, situado na FAZENDA DOS ILHÉUS, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul/RS, sem benfeitorias, com a área de **11,00 hectares**.

A área é de campo nativo e bruto, sem utilização. O local não possui benfeitorias.

**12.3 – Avaliação**

Para obtenção dos valores aqui expostos o signatário contou com o auxílio do engenheiro agrônomo Arnaldo Argenta.

Assim, **AVALIO EM R\$ 165.000,00 (CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)** a área total de **11 hectares**.

**13 - Imóvel 13:****13.1 – Descrição:**

UMA GLEBA DE TERRAS RURAIS de campos e matos, devidamente cercada, com a área de trinta e oito hectares (38,00 há), situada na Fazenda dos Ilhéus, distrito de Criúva, neste município, sem benfeitorias, com a área de trinta e oito hectares (**38,00**

AT  
e

960  
U

ha), confrontando: ao Norte, com terras de Eugênio José Pereira dos reis, ao oeste e Sul, com terras de Januária Pereira de Castilhos; e, ao leste, com imóveis objeto desta escritura.

Matrícula

Imóvel matriculado sob nº 10.595 D, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.

13.2 – Características do Imóvel

Em diligência ao imóvel o signatário verificou que trata-se de terreno rural, situado na FAZENDA DOS ILHÉUS, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul/RS, sem benfeitorias, com a área de **38,00 hectares**.

A área é de campo nativo e bruto, sem utilização. O local não possui benfeitorias.

13.3 – Avaliação

Para obtenção dos valores aqui expostos o signatário contou com o auxílio do engenheiro agrônomo Arnaldo Argenta.

Assim, **AVALIO EM R\$ 456.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)** a área total de 38 hectares.

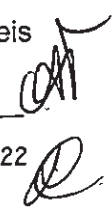
14 - Imóvel 14:

14.1 – Descrição:

UM TERRENO RURAL de campos e matos, sem benfeitorias, coma a érea de vinte e um hectares (**21 ha**), situado na Fazenda dos Ilhéus, no distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul, confrontando: ao Norte, com terras de Enedina Euzébio de Britto; ao Sul, com sucessores de Artemin Karan; ao Leste, com o corredor que vai aos Dal'Agno; e, ao Oeste, com terras que Artemin Karan, com todas máquinas e diversos equipamentos, bem como os diversos imóveis e utensílios existentes.

Matrícula

Imóvel matriculado sob nº 10.595 E, fl. 01, Livro 2, no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona deste município de Caxias do Sul/RS.



963

**14.2 – Características do Imóvel**

Em diligência ao imóvel o signatário verificou que trata-se de terreno rural, situado na FAZENDA DOS ILHÉUS, distrito de Criúva, neste município de Caxias do Sul/RS, com a área de **21 hectares**.

A área é de campo nativo e bruto, sem utilização. O local não possui benfeitorias.

**14.3 – Avaliação**

Para obtenção dos valores aqui expostos o signatário contou com o auxílio do engenheiro agrônomo Arnaldo Argenta.

Assim, **AVALIO EM R\$ 252.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)** a área total de **21 hectares**.

**RESUMO**

Imóvel 2		R\$ 2.138.000,00
Imóvel 3		R\$ 2.716.000,00
Imóvel 4		R\$ 6.870.000,00
Imóvel 5		R\$ 2.325.000,00
Imóvel 8		
	Loja 1	R\$ 855.000,00
	Loja 2	R\$ 850.000,00
	Sala 101	R\$ 365.000,00
	Sala 102	R\$ 305.000,00
	Sala 103	R\$ 308.000,00
	Sala 104	R\$ 305.000,00
Imóvel 9		R\$ 105.000,00
Imóvel 10		R\$ 22.500,00
Imóvel 11		R\$ 360.000,00
Imóvel 12		R\$ 165.000,00
Imóvel 13		R\$ 456.000,00
Imóvel 14		R\$ 252.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>R\$ 18.397.500,00</b>

962

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

- NBR 14.653 / 2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: procedimentos gerais.
- NBR 14.653 / 2004 – Avaliação de Bens – parte 2 : imóveis urbanos.
- Metodologia de Avaliação de Imóveis – Marco Aurélio Stumpf González – Ed. SGE – 2003.
- Manual de Avaliações e Perícias em imóveis Urbanos – José Fiker – 2ª Edição – Ed. PINI – 2005.

O presente Laudo tem a finalidade de atribuir o valor justo de mercado dos bens imóveis ora avaliados, considerando a oferta e procura do mesmo.

O presente Laudo é lavrado em 24 folhas, timbradas, numeradas e assinadas, acompanhadas por 4 anexos, onde são apresentados os mapas de localização, fotos do imóvel, cálculos e resultados da inferência estatística.

Sem mais para o momento, colocamo-nos a disposição deste MM. Juízo, para quaisquer esclarecimentos do presente Laudo de Avaliação.

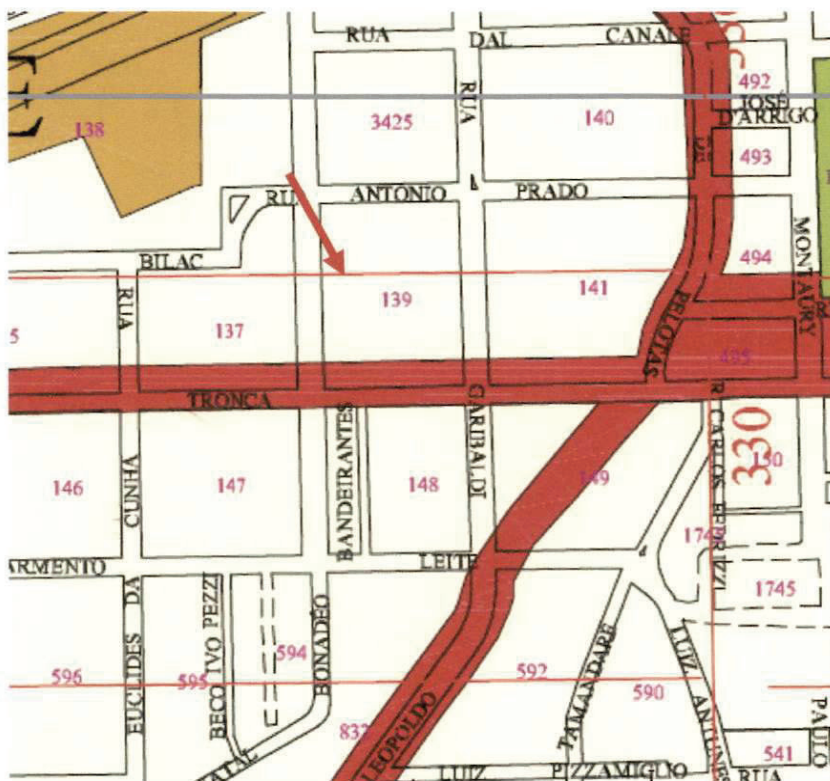
Caxias do Sul, 04 de Outubro de 2013.



**RENY COSTAMILAN**  
COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA  
CAU 8911-7

963

**ANEXO I**



1 - Mapa de Localização dos Imóveis 2, 3 e 4



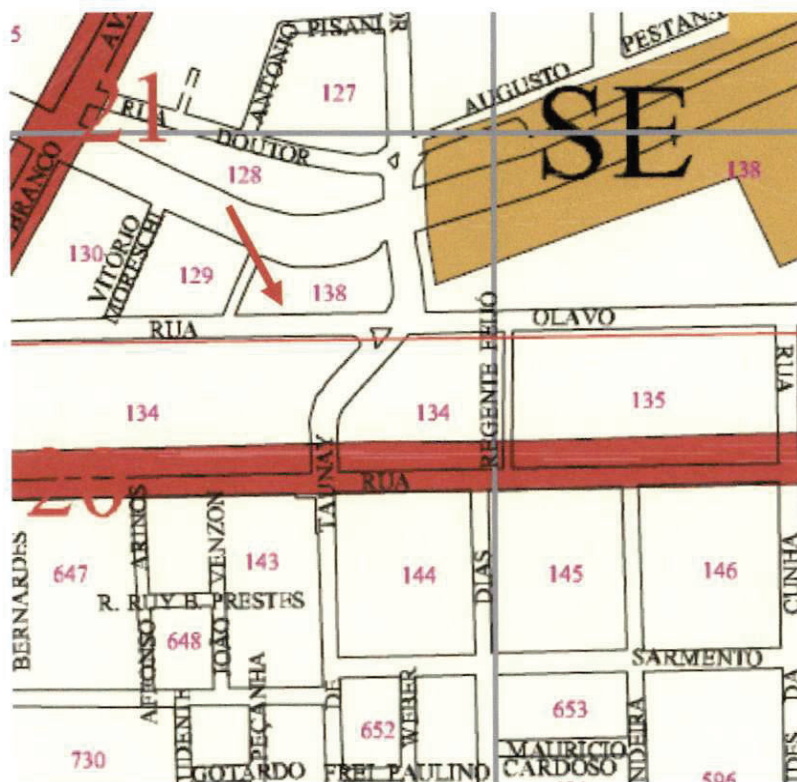
2 - Vista aérea dos Imóveis 2, 3, 4

*Cost*

964  
/

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA



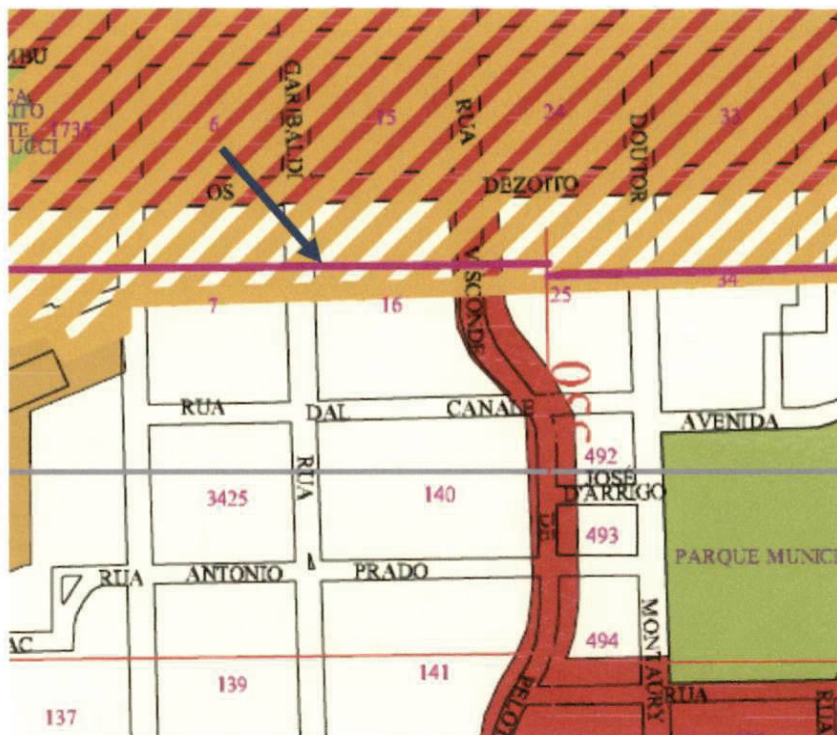
3 - Mapa de Localização do Imóvel 5



4 - Vista aérea do Imóvel 5

Handwritten signature and initials in blue ink.

965  
✓



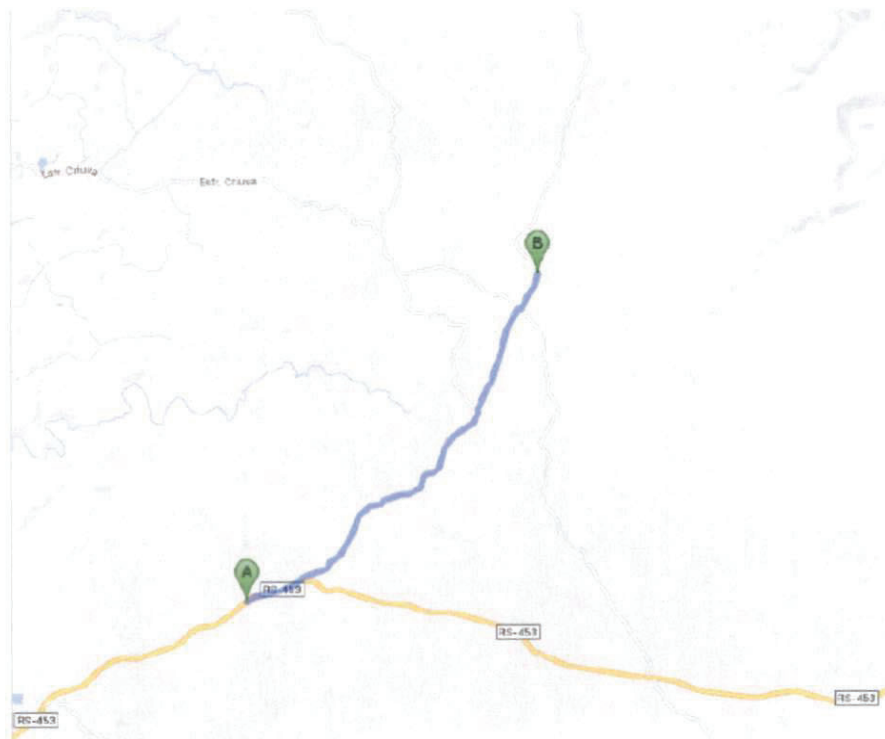
5 - Mapa de Localização do Imóvel 8



6 - Vista aérea do Imóvel 8

Cost  
@

966  
/



**7 - Mapa de Localização de imóveis 9 a 14**

*Costamilan*  
*@*

967  
✓

**ANEXO II**



**FOTO 01 – Imóvel 2 – Matrícula 9.701 - Rua Marechal Floriano, nesta cidade.**



**FOTO 02 – Imóvel 2 – vista interna**



**FOTO 03 – Imóvel 2 – Pavilhão 2**

CA

@

968  
↓



**FOTO 04 – Imóvel 3 – Matrícula 9.702 – Rua Garibaldi, nesta cidade.**



**FOTO 05 – Imóvel 3 – Matrícula 9.702 – Rua Garibaldi, nesta cidade.**



**FOTO 06 – Imóvel 4 – Matrícula 9.703 – Rua Garibaldi, nesta cidade.**

Cost  
@

969



**FOTO 07 – Imóvel 4 – Matrícula 9.703 – Rua Garibaldi, nesta cidade.**



**FOTO 08 – Imóvel 4 – Matrícula 9.703 – Rua Garibaldi, nesta cidade.**



**FOTO 09 – Imóvel 5 – Matrícula 10.591 – Rua Olavo Bilac, 241, nesta cidade.**

eh  
e

970  
↓



**FOTO 10 – Imóvel 5 – Matrícula 10.591 – Rua Olavo Bilac, 241, nesta cidade.**



**FOTO 11 – Imóvel 8 – Matrícula 10.594 – Rua Garibaldi, 998, nesta cidade.**



**FOTO 12 – Imóvel 8 – Loja 1**

*Handwritten signature and initials.*

972  
✓



**FOTO 13 – Imóvel 8 – Loja 2**



**FOTO 14 – Imóvel 8 – Acesso as salas comerciais**



**FOTO 15 – Imóvel 8 – Acesso as salas comerciais**

972  
✓



**FOTO 16 – Imóvel 8 – Salas comerciais 101/ 102 / 103 / 104**



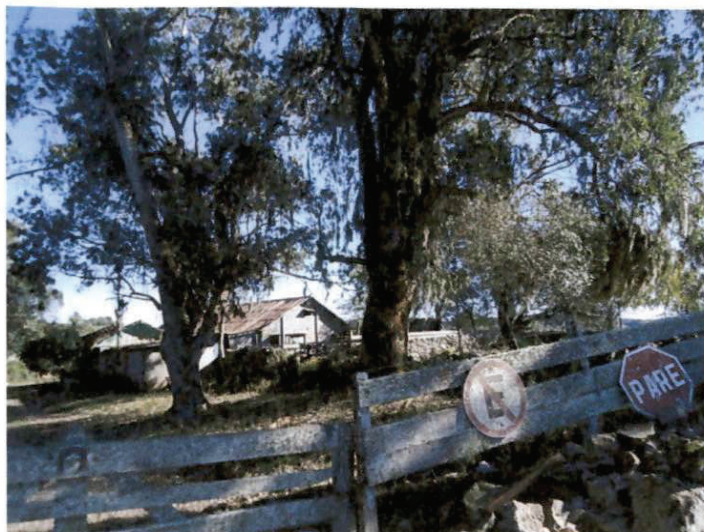
**FOTO 17 – Imóveis 9 a 14 – Terras Rurais em Fazenda dos Ilhéus**



**FOTO 18 – Imóveis 9 a 14 – Terras Rurais em Fazenda dos Ilhéus**

*Cost*  
*@*

973  
✓



**FOTO 19 – Imóveis 9 a 14 – Terras Rurais em Fazenda dos Ilhéus**

*AT*  
*@*

924

### ANEXO III

#### **Modelo de Regressão para os imóveis 2 / 3 / 4 / 5**

- **Área Total** - área total dos terrenos em m<sup>2</sup> - variável quantitativa;
- **Atratividade** – comercial e proximidade de equipamentos urbanos do bairro (1) ruim / (2) boa / (3) muito boa – variável código alocado;
- **Entorno** – (1) popular / (2) médio / (3) alto – variável código alocado;
- **Data** – (70) 10/2013 – variável quantitativa;
- **Valor Total** – valor total dos imóveis R\$ - variável dependente.

O modelo de melhor ajustamento estatístico está representado pela seguinte fórmula:

**Valor Total =**

$$278,213441 * \\ \text{Área Total} ^{0,899582} * \\ e^{(0,079334 * \text{Atratividade}^2)} * \\ \text{Entorno} ^{0,863763} * \\ e^{(0,000237 * \text{Data}^2)}$$

Em análise aos resultados obtidos em relação ao Grau de Fundamentação, o modelo atingiu coeficiente de determinação de  $R^2=0,921538$  o que significa dizer que o modelo apresentado pode ser justificado em cerca de 92 % das variações da variável dependente, ou seja, Valor Total, e consiste em um ótimo resultado.

O teste do modelo F, de Fischer-Snedecor, bem inferior a 1%, condição preconizada pela Norma para atingir ao Grau III, indicando assim, também a boa qualidade do modelo.

As variáveis independentes incluídas no modelo apresentam bom desempenho. O valor exigido pela Norma para o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, é de que seja no máximo 10% (Grau III), ou seja, para que se tenha a confiança de no mínimo 90%.

A tabela abaixo mostra os valores obtidos:

Variável	t observado	Percentual
Independente		
Área Total	16,69	0,01
Atratividade	7,07	0,03
Entorno	10,71	0,01
Data	13,24	0,01

Os testes verificadores de erros do modelo (Resíduos) possuem distribuição aleatória, seguindo a Distribuição Normal, e encontram-se na faixa de  $[-2, +2]$  do desvio-padrão, encontrado 03 *outlier's*.

Com os resultados obtidos e descritos acima, conclui-se que o modelo pode ser utilizado para o Cálculo do valor dos terrenos para os imóveis 2, 3 e 4 em questão.

## 2 - Imóvel 2:

### A – Terreno

- Área Total = 901,725m<sup>2</sup>
- Atratividade = (3) muito boa
- Entorno = (3) alto
- Data = (70) 10/2013

#### Valor Total =

$$278,213441 * 901,725^{0,899582} * e^{(0,079334 * 3^2)} * 3^{0,863763} * e^{(0,000237 * 70^2)}$$

**Valor Total = R\$ 1.945.233,13 ~ R\$ 1.945.000,00 (Hum Milhão Novecentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 1.789.093,81 e R\$ 2.114.999,16**, ou seja, variação percentual em torno da média de **16,75%**.

376

**B - Benfeitoria**VALOR NOVA:

- Área construída = 771,62m<sup>2</sup>
- CUB – Galpão – jun/13 = R\$ 566,52/m<sup>2</sup>

Valor Nova – R\$ 437.138,16DEPRECIACÃO:

- Idade = 40 anos - Vida referencial = 60 anos ~ 66 % de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (necessitando de reparos simples a importantes) = Ref. "F" – fo = 0.4416

**Valor Atual da Benfeitoria – R\$ 193.040,21 ~ R\$ 193.000,00 (Cento e Noventa e Três Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

**C – Fator de Comercialização**

Em análise a situação mercadológica para o imóvel verifica-se que o mesmo apresenta liquidez normal no mercado imobiliário atual tendo em vista estar adequado ao uso. Portanto pode-se arbitrar o Fator de Comercialização na ordem 1.00.

**Valor de Mercado do Imóvel = (Valor Terreno + Valor das Benfeitorias)**

\* Fator de Comercialização.

**Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 1.945.000,00 + R\$ 193.000,00) \* 1.00**

**Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 2.138.000,00 (Dois Milhões Cento e Trinta e Oito Mil Reais)**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados, **AVALIO O IMÓVEL 2 EM R\$ 2.138.000,00 (DOIS MILHÕES CENTO E TRINTA E OITO MIL REAIS)**

CST

R

**3 - Imóvel 3:****A – Terreno**

- Área Total = 1.155,50m<sup>2</sup>
- Atratividade = (3) muito boa
- Entorno = (3) alto
- Data = (70) 10/2013

**Valor Total =**

$$278,213441 * \\ 1.155,50 ^ 0,899582 * \\ e ^ (0,079334 * 3^2) * \\ 3 ^ 0,863763 * \\ e ^ (0,000237 * 70^2)$$

**Valor Total = R\$ 2.431.368,24 ~ R\$ 2.430.000,00 (Dois Milhões Quatrocentos e Trinta Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 2.232.686,00 e R\$ 2.647.730,81**, ou seja, variação percentual em torno da média de **17,07%**.

**B - Benfeitoria**VALOR NOVA:

- Área construída = 1.143,98m<sup>2</sup>
- CUB – Galpão – jun/13 = R\$ 566,52/m<sup>2</sup>

Valor Nova – R\$ 648.087,55

DEPRECIACÃO:

- Idade = 40 anos - Vida referencial = 60 anos ~ 66 % de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (necessitando de reparos simples a importantes) = Ref. "f" – fo = 0.4416

**Valor Atual da Benfeitoria – R\$ 286.195,46 ~ R\$ 286.000,00 (Duzentos e Oitenta e Seis Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

978

**C – Fator de Comercialização**

Em análise a situação mercadológica para o imóvel verifica-se que o mesmo apresenta liquidez normal no mercado imobiliário atual tendo em vista estar adequado ao uso. Portanto pode-se arbitrar o Fator de Comercialização na ordem 1.00.

**Valor de Mercado do Imóvel = (Valor Terreno + Valor das Benfeitorias)**

\* Fator de Comercialização.

**Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 2.430.000,00 + R\$ 286.000,00) \***  
1.00

**Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 2.716.000,00 (Dois Milhões Cento e Trinta e Oito Mil Reais)**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 2.716.000,00 (DOIS MILHÕES SETECENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS).**

**4 - Imóvel 4:****A – Terreno**

- Área Total = 3.317,875m<sup>2</sup>
- Atratividade = (3) muito boa
- Entorno = (3) alto
- Data = (70) 10/2013

**Valor Total =**

$$278,213441 * \\ 3.317,875 ^{0,899582} * \\ e ^{(0,079334 * 3^2)} * \\ 3 ^{0,863763} * \\ e ^{(0,000237 * 70^2)}$$

979  
0

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

**Valor Total = R\$ 6.279.729,74~ R\$ 6.280.000,00 (Seis Milhões Duzentos e Oitenta Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 5.555.144,14 e R\$ 7.098.826,71**, ou seja, variação percentual em torno da média de **24,58%**.

**B – Benfeitorias**

**B.1 – Prédios 11/ 3 / 4 / 5 / 6 / 8**

VALOR NOVA:

- Área construída = 2.352,75m<sup>2</sup>
- CUB – Galpão – jun/13 = R\$ 566,52/m<sup>2</sup>

Valor Nova – R\$ 1.332.879,90

DEPRECIACÃO:

- Idade = 40 anos - Vida referencial = 60 anos ~ 66 % de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (necessitando de reparos simples a importantes) = Ref. "F" – fo = 0.4416

**Valor Atual da Benfeitoria – R\$ 588.599,78 ~ R\$ 590.000,00 (Quinhentos e Noventa Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

**C – Fator de Comercialização**

Em análise a situação mercadológica para o imóvel verifica-se que o mesmo apresenta liquidez normal no mercado imobiliário atual tendo em vista estar adequado ao uso. Portanto pode-se arbitrar o Fator de Comercialização na ordem 1.00.

**Valor de Mercado do Imóvel = (Valor Terreno + Valor das Benfeitorias) \* Fator de Comercialização.**

**Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 6.280.000,00 + R\$ 590.000,00) \* 1.00**

980

**Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 6.870.000,00 (Seis Milhões Oitocentos e Setenta Mil Reais)**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados, **AVALIO O IMÓVEL 4 EM R\$ 6.870.000,00 (SEIS MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA MIL REAIS).**

### 5 - Imóvel 5:

#### **A – Terreno**

- Área Total = 1.633,53m<sup>2</sup>
- Atratividade = (2) boa
- Entorno = (3) alto
- Data = (70) 10/2013

**Valor Total =**

$$278,213441 * \\ 1.633,53 ^ 0,899582 * \\ e ^ (0,079334 * 3^2) * \\ 2 ^ 0,863763 * \\ e ^ (0,000237 * 70^2)$$

**Valor Total = R\$ 2.232.740,63 ~ R\$ 2.233.000,00 (Dois Milhões Duzentos e Trinta e Três Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 2.020.604,17 e R\$ 2.467.148,59**, ou seja, variação percentual em torno da média de **20,00%**.

#### **B – Benfeitorias**

##### **B.1 – Casa Mista**

VALOR NOVA:

- Área construída = 200,00m<sup>2</sup>
- CUB – R1B – jun/13 = R\$ 1.045,40/m<sup>2</sup>
- Mista = - 25%

Valor Nova – R\$ 156.810,00

987  
✓

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

DEPRECIACÃO:

- Idade = 50 anos - Vida referencial = 70 anos ~ 72 % de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (necessitando de reparos simples) = Ref. "e" – fo = 0.4496

**Valor Atual da Benfeitoria – R\$ 70.501,78 ~ R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

**B.2 – Galpão Madeira**

VALOR NOVA:

- Área construída = 178,00m<sup>2</sup>
- CUB – Galpão – jun/13 = R\$ 566,52/m<sup>2</sup>
- Madeira = - 50%

Valor Nova – R\$ 50.420,28

DEPRECIACÃO:

- Idade = 50 anos - Vida referencial = 70 anos ~ 72 % de vida referencial
- Tabela de Ross-Heidecke = estado de conservação (necessitando de reparos simples) = Ref. "e" – fo = 0.4496

**Valor Atual da Benfeitoria – R\$ 22.668,96 ~ R\$ 22.000,00 (Vinte e Dois Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

**C – Fator de Comercialização**

Em análise a situação mercadológica para o imóvel verifica-se que o mesmo apresenta liquidez normal no mercado imobiliário atual tendo em vista estar adequado ao uso. Portanto pode-se arbitrar o Fator de Comercialização na ordem 1.00.

**Valor de Mercado do Imóvel = (Valor Terreno + Valor das Benfeitorias)**

\* Fator de Comercialização.

982  
/

**Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 2.233.000,00 + R\$ 70.000,00 + R\$ 22.000,00) \* 1.00**

**Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 2.325.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados, **AVALIO O IMÓVEL 5 EM R\$ 2.325.000,00 (DOIS MILHÕES TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS).**

## **8 - Imóvel 8:**

### **8.1 - Modelo de Regressão para Lojas 01 e 02**

- **Área Total** - área total das lojas em m<sup>2</sup> - variável quantitativa;
- **Conservação** - (1) necessita de reparos / (2) boa
- **Data** - (37) 10/2013 - variável quantitativa;
- **Padrão** - (1) baixo / (2) normal / (3) alto / (4) luxo - variável código alocado;
- **Valor Total** - valor total dos imóveis R\$ - variável dependente.

O modelo de melhor ajustamento estatístico está representado pela seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & \\ & ( 210,880685 + \\ & 0,896685 * \text{Área Total} + \\ & 126,875751 * \text{Conservação} + \\ & 4,485939 * \text{Data} + \\ & 34,887983 * \text{Padrão}^2 ) ^ 2 \end{aligned}$$

Em análise aos resultados obtidos em relação ao Grau de Fundamentação, o modelo atingiu coeficiente de determinação de  $R^2=0,738394$  o que significa dizer que o modelo apresentado pode ser justificado em cerca de 74 % das variações da variável dependente, ou seja, Valor Total, e consiste em um resultado suficiente.

CA

983  
0

**Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 1.575.000,00 + R\$ 70.000,00 + R\$ 22.000,00) \* 1.00**

**Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 1.667.000,00 (Hum Milhão Seiscentos e Sessenta e Sete Mil Reais)**

Portanto, baseado na pesquisa realizada e nas condições atuais do imóvel, bem como, na metodologia e cálculos aplicados, **AVALIO O IMÓVEL 5 EM R\$ 1.667.000,00 (HUM MILHÃO SEISCENTOS E SESENTA E SETE MIL REAIS).**

### **8 - Imóvel 8:**

#### **8.1 - Modelo de Regressão para Lojas 01 e 02**

- **Área Total** - área total das lojas em m<sup>2</sup> - variável quantitativa;
- **Conservação** - (1) necessita de reparos / (2) boa
- **Data** - (37) 10/2013 - variável quantitativa;
- **Padrão** - (1) baixo / (2) normal / (3) alto / (4) luxo - variável código alocado;
- **Valor Total** - valor total dos imóveis R\$ - variável dependente.

O modelo de melhor ajustamento estatístico está representado pela seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & \\ & ( 210,880685 + \\ & 0,896685 * \text{Área Total} + \\ & 126,875751 * \text{Conservação} + \\ & 4,485939 * \text{Data} + \\ & 34,887983 * \text{Padrão}^2 ) ^ 2 \end{aligned}$$

Em análise aos resultados obtidos em relação ao Grau de Fundamentação, o modelo atingiu coeficiente de determinação de R<sup>2</sup>=0,738394 o que significa dizer que o modelo apresentado pode ser justificado em cerca de 74 % das variações da variável dependente, ou seja, Valor Total, e consiste em um resultado suficiente.



O teste do modelo F, de Fischer-Snedecor, bem inferior a 1%, condição preconizada pela Norma para atingir ao Grau III, indicando assim, também a boa qualidade do modelo.

As variáveis independentes incluídas no modelo apresentam bom desempenho. O valor exigido pela Norma para o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, é de que seja no máximo 20% (Grau II), ou seja, para que se tenha a confiança de no mínimo 80%.

A tabela abaixo mostra os valores obtidos:

Variável Independente	t observado	Percentual
Área Total	4,26	0,07
Conservação	1,53	14,57
Data	1,53	14,78
Padrão	2,64	1,87

Os testes verificadores de erros do modelo (Resíduos) possuem distribuição aleatória, seguindo a Distribuição Normal, e encontram-se na faixa de [-2,+2] do desvio-padrão, não sendo encontrado *outlier*.

Com os resultados obtidos e descritos acima, conclui-se que o modelo pode ser utilizado para o Cálculo do valor das **lojas 01 e 02** em questão.

### 8.1.1 - LOJA 01

- Área Total = 172,09m<sup>2</sup>
- Conservação = (2)
- Data = (37) 10/2013
- Padrão = (2) médio

985  
U

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

**Valor Total =**

$$\begin{aligned}
 & ( 210,880685 + \\
 & 0,896685 * 172,09 + \\
 & 126,875751 * 2 + \\
 & 4,485939 * 37 + \\
 & 34,887983 * 2^2 ) ^ 2
 \end{aligned}$$

**Valor Total = R\$ 854.652,44 ~ R\$ 855.000,00 (Oitocentos Cinquenta e Cinco Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 685.246,32 e R\$ 1.042.753,09**, ou seja, variação percentual em torno da média de **41,83%**.

**8.1.2 - LOJA 02**

- Área Total = 169,29m<sup>2</sup>
- Conservação = (2)
- Data = (37) 10/2013
- Padrão = (2) médio

**Valor Total =**

$$\begin{aligned}
 & ( 210,880685 + \\
 & 0,896685 * 169,29 + \\
 & 126,875751 * 2 + \\
 & 4,485939 * 37 + \\
 & 34,887983 * 2^2 ) ^ 2
 \end{aligned}$$

**Valor Total = R\$ 850.017,11~ R\$ 850.000,00 (Oitocentos Cinquenta Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 680.966,92 e R\$ 1.037.790,94**, ou seja, variação percentual em torno da média de **41,98%**.

386

## 8.2 - Modelo de Regressão para Salas 101, 102, 103 e 104

- **Área Privativa** - área privativa das salas em m<sup>2</sup> - variável quantitativa;
- **Padrão** - (1) baixo / (2) normal / (3) alto / (4) luxo - variável código alocado;
- **Data** - (25) 10/2013 - variável quantitativa;
- **Atratividade** - comercial e proximidade de equipamentos urbanos do bairro (1) ruim / (2) boa / (3) muito boa - variável código alocado;
- **Valor Total** - valor total dos imóveis R\$ - variável dependente.

O modelo de melhor ajustamento estatístico está representado pela seguinte fórmula:

**Valor Total =**

$$18.429,650736 * e^{(0,014299 * \text{Área privativa})} * e^{(0,410754 * \text{Padrão})} * e^{(0,028222 * \text{Data})} * \text{Atratividade}^{0,277110}$$

Em análise aos resultados obtidos em relação ao Grau de Fundamentação, o modelo atingiu coeficiente de determinação de R<sup>2</sup>=0,828364 o que significa dizer que o modelo apresentado pode ser justificado em cerca de 83 % das variações da variável dependente, ou seja, Valor Total, e consiste em um bom resultado.

O teste do modelo F, de Fischer-Snedecor, bem inferior a 1%, condição preconizada pela Norma para atingir ao Grau III, indicando assim, também a boa qualidade do modelo.

As variáveis independentes incluídas no modelo apresentam bom desempenho. O valor exigido pela Norma para o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, é de que seja no máximo 10% (Grau II), ou seja, para que se tenha a confiança de no mínimo 90%.

987

A tabela abaixo mostra os valores obtidos:

Variável	t observado	Percentual
Independente		
Área Privativa	6,28	0,01
Padrão	6,97	0,01
Data	5,67	0,01
Atratividade	2,48	1,95

Os testes verificadores de erros do modelo (Resíduos) possuem distribuição aleatória, seguindo a Distribuição Normal, e encontram-se na faixa de  $[-2,+2]$  do desvio-padrão, sendo encontrado somente 01 *outlier*.

Com os resultados obtidos e descritos acima, conclui-se que o modelo pode ser utilizado para o Cálculo do valor das **salas 101 a 104** em questão.

### **8.2.1 – SALA 101**

- Área Privativa = 92,55m<sup>2</sup>
- Padrão = (2) médio
- Data = (25) 10/2013
- Atratividade = (2) boa

**Valor Total =**

$$18.429,650736 * e^{(0,014299 * 92,55)} * e^{(0,410754 * 2)} * e^{(0,028222 * 25)} * 2^{0,277110}$$

**Valor Total Sala 101 = R\$ 364.940,28 ~ R\$ 365.000,00 (Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 300.462,22 e R\$ 443.255,08**, ou seja, variação percentual em torno da média de **39,13%**.

988  
/**8.2.2 – SALA 102**

- Área Privativa = 77,72m<sup>2</sup>
- Padrão = (2) médio
- Data = (25) 10/2013
- Atratividade = (2) boa

**Valor Total =**

$$18.429,650736 * \\ e ^ { (0,014299 * 77,72 ) } * \\ e ^ { (0,410754 * 2 ) } * \\ e ^ { (0,028222 * 25 ) } * \\ 2 ^ { 0,277110 }$$

**Valor Total = R\$ 295.209,96 ~R\$ 295.000,00**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 300.462,22 e R\$ 443.255,08**, ou seja, variação percentual em torno da média de **32,75%**.

**OBS** – Levando em consideração que no modelo não foi contemplado a posição da sala em relação a frente do imóvel, entende-se que pode ser atribuído dentro dos limites do Campo do Arbitrio o mesmo valor/m<sup>2</sup> da sala 101, dentro dos limites também do intervalo de confiança.

**Valor Total Sala 102 = R\$ 305.000,00 (Trezentos e Cinco Mil Reais).****8.2.3 – SALA 103**

- Área Privativa = 80,58m<sup>2</sup>
- Padrão = (2) médio
- Data = (25) 10/2013
- Atratividade = (2) boa

e

e

959

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

**Valor Total =**

$$18.429,650736 * \\ e^{(0,014299 * 80,58)} * \\ e^{(0,410754 * 2)} * \\ e^{(0,028222 * 25)} * \\ 2^{0,277110}$$

**Valor Total Sala 103 = R\$ 307.532,43 ~ R\$ 308.000,00 (Trezentos e Oito Mil Reais).**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 259.812,15 e R\$ 364.016,63**, ou seja, variação percentual em torno da média de **33,88%**.

#### **8.2.4 – SALA 104**

- Área Privativa = 80,12m<sup>2</sup>
- Padrão = (2) médio
- Data = (25) 10/2013
- Atratividade = (2) boa

**Valor Total =**

$$18.429,650736 * \\ e^{(0,014299 * 80,12)} * \\ e^{(0,410754 * 2)} * \\ e^{(0,028222 * 25)} * \\ 2^{0,277110}$$

**Valor Total Sala 103 = R\$ 305.516,33 ~ R\$ 305.000,00 (Trezentos e Cinco Mil Reais).**

Arredondamento válido até 1% do valor

O intervalo de confiança está entre **R\$ 258.346,60 e R\$ 361.298,46**, ou seja, variação percentual em torno da média de **33,70%**.

990

## ANEXO IV

### Imóveis 2 / 3 / 4 / 5

#### Resultados da Inferência Estatística

##### Informações complementares:

- Número de variáveis: 14
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 188
- Número de dados considerados: 109

##### Resultados Estatísticos:

###### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,959968
- Coeficiente de determinação: 0,921538
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,918521
- Fisher-Snedecor: 305,37
- Significância: 0,01

###### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,769929

##### Normalidade dos resíduos

- 67% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

##### Outliers do modelo: 3

##### Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	16,69	0,01	64,70 %
• Atratividade	x <sup>2</sup>	7,07	0,01	6,74 %
• Entorno	ln(x)	10,71	0,01	8,21 %
• Data	x <sup>2</sup>	13,24	0,01	16,50 %
• Valor Total	ln(y)			

Valor Total = 278,213441 \* Área Total ^ 0,899582 \* e ^ (0,079334 \* Atratividade<sup>2</sup>)  
 \* Entorno ^ 0,863763 \* e ^ (0,000237 \* Data<sup>2</sup>)




**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

992  
0

Tabelas de Graus de Fundamentação e Precisão

**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO**

	Descrição	Obtido	GRAU
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	II
2	Coleta de Dados do Mercado	Características fornecidas por terceiros	I
3	Quantidade Mínima de Dados do Mercado	Mínimo 6 (4+1) = 30 Dados obtidos = 109	III
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
5	Extrapolação	Não Admitida	III
6	Nível de Significância máximo pra a rejeição da hipótese nula de cada regressor	Menor que 10%	III
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	Menor que 1%	III

Pontuação Atingida – 17 pontos - **GRAU II**

**GRAUS DE PRECISÃO**

Descrição	GRAU Atingido
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	16,70 e 24,58 % - <b>Grau III</b>

Pela presença de Código Alocado - **GRAU II**

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten signature)*

992/

**Imóveis 8****Lojas 1 e 2****Resultados da Inferência Estatística****Informações complementares:**

- Número de variáveis: 11
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 20

**Resultados Estatísticos:****Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,859299
- Coeficiente de determinação: 0,738394
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,668633
- Fisher-Snedecor: 10,58
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,691992

**Normalidade dos resíduos**

- 65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do modelo: 0****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	x	4,26	0,07	15,80 %
• Conservação	x	1,53	14,57	30,10 %
• Data	x	1,53	14,78	39,70 %
• Padrão	x <sup>2</sup>	2,64	1,87	6,65 %
• Valor Total	y <sup>1/2</sup>			

Valor Total = ( 210,880685 + 0,896685 \* Área Total + 126,875751 \* Conservação + 4,485939 \* Data + 34,887983 \* Padrão<sup>2</sup> ) ^ 2

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**  
CAU 8911-7

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS**  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA

993

Tabelas de Graus de Fundamentação e Precisão

**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO**

	Descrição	Obtido	GRAU
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	II
2	Coleta de Dados do Mercado	Características fornecidas por terceiros	I
3	Quantidade Mínima de Dados do Mercado	Mínimo 4 (4+1) = 20 Dados obtidos = 20	II
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
5	Extrapolação	Não Admitida	III
6	Nível de Significância máximo pra a rejeição da hipótese nula de cada regressor	Menor que 20%	II
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	Menor que 1%	III

Pontuação Atingida – 15 pontos - **GRAU II**

**GRAUS DE PRECISÃO**

Descrição	GRAU Atingido
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	41,83 e 41,98 % - <b>Grau II</b>

Pela presença de Código Alocado - **GRAU II**

994

**Salas 101 a 104**
**Resultados da Inferência Estatística**
**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 33
- Número de dados considerados: 33

**Resultados Estatísticos:**
**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,910145
- Coeficiente de determinação: 0,828364
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,803845
- Fisher-Snedecor: 33,78
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,731227

**Normalidade dos resíduos**

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do modelo: 1**
**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área privativa	x	6,28	0,01	12,70 %
• Padrão	x	6,97	0,01	8,56 %
• Data	x	5,67	0,01	96,90 %
• Atratividade	ln(x)	2,48	1,95	2,46 %
• Valor Total	ln(y)			

Valor Total =  $18.429,650736 * e^{(0,014299 * \text{Áreaprivativa})} * e^{(0,410754 * \text{Padrão})} * e^{(0,028222 * \text{Data})} * \text{Atratividade}^{0,277110}$

**COSTAMILAN AVALIAÇÕES LTDA**

CAU 8911-7

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS  
RENY COSTAMILAN E ARQ. ALESSANDRA TURRA995  
/Tabelas de Graus de Fundamentação e Precisão**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO**

	Descrição	Obtido	GRAU
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	II
2	Coleta de Dados do Mercado	Características fornecidas por terceiros	I
3	Quantidade Mínima de Dados do Mercado	Mínimo 6 (4+1) = 30 Dados obtidos = 33	III
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
5	Extrapolação	Não Admitida	III
6	Nível de Significância máximo pra a rejeição da hipótese nula de cada regressor	Menor que 10%	III
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	Menor que 1%	III

Pontuação Atingida – 17 pontos - **GRAU II****GRAUS DE PRECISÃO**

Descrição	GRAU Atingido
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	32,75 a 39,13 % - <b>Grau II</b>

Pela presença de Código Alocado - **GRAU II**

②

CAT

















