

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 37.661 - Ofício de Registro de Imóveis - Município de Marau - RS.		
Solicitante:	Luiza Adm. de Consórcios Ltda - 60.250.776/0001-91		
Grupo/Cota:	PJRS 187207		
Proponente:	Luiza Adm. de Consórcios Ltda X Álvaro Gazola		
Logradouro:	Rua RS-132	Nº S/N	
Complemento:	-	Empreendimento: -	
CEP:	99155-000	Bairro: Zona Rural	
Cidade:	Vila Maria	UF: RS	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 383.000,00	R\$ 224.000,00
(Trezentos e oitenta e três mil reais)	(Duzentos e vinte e quatro mil reais)

Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Área total	49.375,00m²
Área de Reserva Legal	18.600,00m²
Área Líquida	30.775,00m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

(São Paulo, 23 de Janeiro de 2025.)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Rural

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|---------------------------------------|---|---|---|--|
| ☐ Água | ☐ Esgoto sanitário | ☐ Energia elétrica | ☐ Iluminação Pública | ☐ Fossa |
| ☐ Pavimentação | ☐ Esgoto pluvial | ☐ Telefone | ☐ Gás canalizado | ☐ Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|------------------------------------|---|
| ☐ Metrô | ☐ Rede bancária | ☐ Lazer | ☐ Aeroporto | ☐ Clínicas/Hospitais |
| ☐ Escola | ☐ Centro comercial | ☐ Parque | ☐ Segurança | ☐ Coleta de lixo |
| ☐ Ônibus | ☐ Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

Topografia: Caído para os fundos até 5%

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 30.775,00m²

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: Rural

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| ☐ Academia | ☐ Espaço gourmet | ☐ Lavanderia | ☐ Playground | ☐ Salão de festas |
| ☐ Brinquedoteca | ☐ Interfone | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Sauna |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Jardins | ☐ Pista de cooper | ☐ Salão de jogos | ☐ Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 37.661 - Ofício de Registro de Imóveis - Município de Marau - RS.
Código do Imóvel Rural	Nº 869.155.001.856-1
Outros	VIDE ANEXOS

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel rural, situado à Rua RS-132, na zona rural do município de Vila Maria - RS. O imóvel avaliando possui a área de 49.375,00m².

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

9.3 - O imóvel avaliando caracteriza-se como um terreno (lote) situado em "Loteamento Fechado"?

Não.

9.4 - Se "Sim", o Empreendimento possui ocupação mínima (casas construídas ou em construção) que possa caracterizá-lo como de liquidez aceitável no mercado local?

Não se aplica.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não, por se tratar de uma vistoria de retomada.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não. Trata-se de terrenos sem benfeitorias.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

*Não. Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

*Não. Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Trata-se de um terreno sem benfeitorias.					

12 - LOCALIZAÇÃO

28°33'23.1"S 52°10'50.4"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-RS (R8-N) | DEZ/2024

R\$ 2.613,13

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: Rural
Endereço:	Próximo a Capela Santa Catarina	Nº: -	Bairro: -		23/01/2025
Cidade:	Vila Maria	UF: RS	Fonte: HD Perícia imobiliária		(54) 9946-5510
https://hdpericiaimobiliaria.com.br/imoveis/ver/6782				Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
88.000,00m²	0,00m	-	Caído para os fundos de 5% a 10%	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 980.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 980.000,00	R\$ 11,14	Ofertado
Observações:	Terreno rural, com benfeitorias, sem valor comercial. Coordenadas: 28°38'35.0"S 52°08'28.9"W Imóvel possui 1,2 ha de área de Preservação Permanente, descontados para cálculo.				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Galpão	Uso: Rural
Endereço:	Próximo a Tunas Camargo	Nº: -	Bairro: -		23/01/2025
Cidade:	Camargo	UF: RS	Fonte: Marcos Arend		(55) 99105-1986
https://www.macorretoradeimoveis.com.br/222/imoveis/venda-chacara-camargo-rs				Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
1.870,00m²	0	0	Simples	25	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
171.500,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 4.000.000,00	R\$ 2.650.794,78	R\$ 1.417,54	R\$ 1.349.205,22	R\$ 7,87	Ofertado
Observações:	Galpão rural. Coordenadas: 28°35'03.3"S 52°16'37.3"W Imóvel possui 1,35 ha de área de Preservação Permanente, descontados para cálculo. Imóvel possui 3,00 ha de Reserva Legal, ponderados em 50% do valor.				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Rural
Endereço:	Próximo as Frutas Daniel	Nº: -	Bairro: -		23/01/2025
Cidade:	Marau	UF: RS	Fonte: Imobiliárias Coligadas		(54) 99153-0338
https://coligadasmarau.com.br/imoveis/ver/7/1318/linda-area-para-venda-em-sao-jose-dos-tonial				Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
73.300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 800.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 800.000,00	R\$ 10,91	Ofertado
Observações:	Terreno rural, sem benfeitorias. Coordenadas: 28°28'58.2"S 52°14'07.1"W Imóvel possui 3,47 ha de área de Preservação Permanente, descontados para cálculo. Imóvel possui 3,10 ha de Reserva Legal, ponderados em 50% do valor.				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Rural
Endereço:	Próximo a Tunas Camargo	Nº: -	Bairro: -		23/01/2025
Cidade:	Camargo	UF: RS	Fonte: Corretor Taylor Durante		(54) 9221-5047
Contato direto com o corretor, sem link na internet.				Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
221.800,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 2.983.500,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.983.500,00	R\$ 13,45	Ofertado
Observações:	Terreno rural, sem benfeitorias. Coordenadas: 28°36'00.8"S 52°14'45.9"W Imóvel possui 2,10 ha de área de Preservação Permanente, descontados para cálculo. Imóvel possui 5,44 ha de Reserva Legal, ponderados em 50% do valor.				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa	Uso: Rural
Endereço:	Próximo ao SEG - Sensolo Girardi	Nº: -	Bairro: Loteamento Rivas		23/01/2025
Cidade:	Marau	UF: RS	Fonte: Imobiliárias Associadas		(54) 3315-7500
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-marau-com-garagem-200000m2-venda-RS2799000-id-2662674854/				Fonte: 5708	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
350,00m²	0	0	Médio - Mínimo	30	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
200.000,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 2.799.000,00	R\$ 820.282,41	R\$ 2.343,66	R\$ 1.978.717,59	R\$ 9,89	Ofertado
Observações:	Fazenda localizada no Loteamento Rivas.				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 11,14	0,9000	0,8000	1,1403	1,0556	1,0000	1,0000	R\$ 9,65
2	R\$ 7,87	0,9000	1,0000	1,2395	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 8,78
3	R\$ 10,91	0,9000	0,8000	1,1146	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 8,32
4	R\$ 13,45	0,9000	0,7000	1,2800	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 10,31
5	R\$ 9,89	0,9000	1,0000	1,2636	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 10,69

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 47,75

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 9,55

Limite Inferior (-30%) = R\$ 6,69

Limite Superior (+30%) = R\$ 12,42

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de Reserva Legal	Ponderação	Área resultante	Valor/m²	Total - Terreno
18.600,00m²	0,50	9.300,00m²	R\$ 9,55	R\$ 88.800,00
Área Líquida	Ponderação	Área resultante	Valor/m²	Total - Terreno
30.775,00m²	1,00	30.775,00m²	R\$ 9,55	R\$ 293.900,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 383.000,00 (Trezentos e oitenta e três mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		14,35%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
<i>*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 9,55
Limite superior		R\$ 12,42
Limite inferior		R\$ 6,69
Desvio Padrão		1,00
Coefficiente de Variação		10,46%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	7,17%	R\$ 10,23
Limite Inferior	-7,17%	R\$ 8,87

(São Paulo, 23 de Janeiro de 2025.)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Especificação das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt
01	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
02	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
03	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
04	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
05	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
06	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
07	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
08	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2				
09	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4				
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2				
Pontuação		Grau					
40		III		II		I	
Limite mínimo		12		36		71	
Limite máximo		35		70		100	

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	30% - 50%	$> 50\%$

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 4425 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Não integra nenhuma região metropolitana.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 36 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para imóvel Rural, situado na Avenida XXX, S/N, Zona rural do Município de Vila Maria - RS. Dados extraídos da documentação acima (Item 08) e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

SICAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL, VIDE ANEXO B | Matrícula de Nº 37.661

=> Número de cadastro do imóvel: RS-4323408-883145E462F945F29EB6969B2AC12BD6.

=> Coordenadas do centroide do imóvel no CAR: 28°33'24.7"S 52°10'50.3"W

=> Área total cadastrada: 4,89 ha, ou 48.600,00 m². - Está 775,00m² menor que na matrícula.

=> Área de Reserva Legal: 1,86 ha, ou 18.600,00 m². - Não está mencionada na matrícula.

=> Importante ressaltar que os presentes documentos representam a confirmação de que foram realizadas as declarações dos imóveis rurais no cadastro ambiental Rural- CAR e que estão sujeitos à validação pelo órgão competente. A inscrição do imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse.

ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO - VIDE ITEM 12

O imóvel avaliando possui 02 tipos de área, sendo:

=> 49.375,00 m² - Área de Terreno Total;

=> 18.600,00 m² - Área de Reserva Legal;

=> 30.775,00 m² - Área de Terreno Líquida;

Para efeito de cálculo de valor de mercado, a área de Reserva Legal foi avaliada com peso de 50% em relação ao valor de mercado da área líquida principal. O mesmo critério se aplicou aos elementos comparativos. Recomenda-se que a área de Reserva Legal seja averbada na matrícula do imóvel

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo, 23 de Janeiro de 2025.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro de acesso - Vista 01



Logradouro de acesso - Vista 02



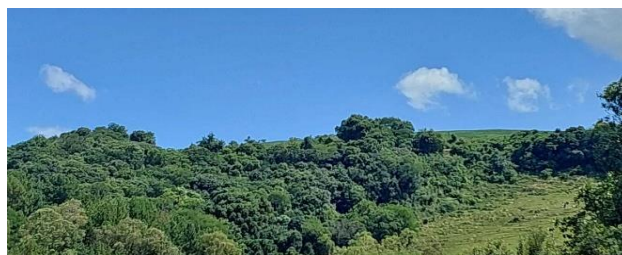
Aspecto visual 01



Aspecto visual 02



Aspecto visual 03



Aspecto visual 04

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Aspecto visual 05



Aspecto visual 06



Aspecto visual 07

ANEXO B | DEMONSTRATIVO DE SITUAÇÃO DO CAR

19/12/2024, 10:15

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural



Página
Inicial

Central de
Conteúdo

Legislação

Consulta
Pública

Contatos

Ajuda

 **Acessar
Intranet**

Regularização Ambiental - Cadastro Ambiental Rural

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro:	Ativo
Registro de Inscrição no CAR:	RS-4323408- 883145E462F945F29EB6969B2AC12BD6
Condição Externa:	Aguardando análise

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural:	4,86 ha	Data da Inscrição:	06/02/2017
Módulos fiscais:	0,24	Data da Última Retificação:	-
Município / UF:	Vila Maria (RS)		
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Lat: 28°33'24,65" S Long: 52°10'50,28" O		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Área de Remanescente de Vegetação Nativa	-
Área Rural Consolidada	4,86 ha

ANEXO B | DEMONSTRATIVO DE SITUAÇÃO DO CAR

19/12/2024, 10:15

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

Área de Servidão Administrativa -

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012 -

Informação Georreferenciada

Área de Reserva Legal Averbada -

Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada -

Área de Reserva Legal Proposta 1,86 ha

Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor 1,86 ha

Áreas de Preservação Permanente (APP)

APP -

APP em Área Rural Consolidada -

APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa -

Uso Restrito

Área de uso restrito -

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Passivo / Excedente de Reserva Legal (excedente) + 0,89 ha

Área de Reserva Legal a recompor 1,86 ha

Área de Preservação Permanente a recompor -

Área de Uso Restrito a recompor -

Nenhuma sobreposição encontrada.