

1a/18
1/1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: *Caracterização principal:* Áreas de terras rurais com reflorestamento de Pinus, eucaliptos, araucárias e matas nativas.

DOCUMENTO DO IMÓVEL: *Tipo:* Matrícula
Número(s): 24822
Origem: Cartório do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula.

LOCALIZAÇÃO: *Fazenda:* Invernada do Silva – distrito de Osvaldo Kroeff
Cambará do Sul – Rio Grande do Sul

PROPRIETÁRIO: NOVA MERCANTE / BANCO BVA

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 26.022.278,00

DATA: Cambará do Sul, JUNHO DE 2015.

1919
2 u

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO..... | 3 |
| 2. OBJETO DO TRABALHO..... | 3 |
| 3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL..... | 3 |
| 3.1 ASPECTOS EXTRÍNSECOS | 4 |
| 3.2 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO..... | 5 |
| 3.3 BENFEITORIAS..... | 6 |
| 4. AVALIAÇÃO..... | 7 |
| 4.1 METODOLOGIA(S) EMPREGADA(S)..... | 7 |
| 4.2 NÍVEL DE RIGOR..... | 7 |
| 4.3 PESQUISA DE VALORES..... | 7 |
| 4.4 VALORES DA TERRA NUA e FLORESTAS | 8 |
| 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... | 9 |
| 6. VALIDADE DO LAUDO E ENCERRAMENTO..... | 10 |

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Avaliar as terras e florestas pertencentes a NOVAMERCANTE E BANCO BVA, referente a matrícula 24822

A área de m2 (Trinta e um milhões seiscentos e dezenove mil setecentos e quarenta e cinco metros quadrados), pertencente a essa matrícula, era originalmente recoberta de campos e matos, estando atualmente as áreas originalmente de campos reflorestadas com *Pinus taeda*, *Eucalyptus viminalis*, *Araucaria angustifolia* e outras espécies, situada no lugar denominado Invernada do Silva, na fazenda Invernada do Silva, tangenciada em parte pela estrada estadual RS 20, no distrito de Osvaldo Kroeff, município de Cambará do Sul -RS

2. OBJETO DO TRABALHO:

Determinação do valor da terra nua do imóvel caracterizado no item 1 – Objetos da Avaliação.

3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Após vistoria de inspeção no imóvel, visando classificá-lo, em relação ao universo que pertence, procurou-se reunir todos os subsídios para uma avaliação mais precisa..

Foram verificados e complementados os elementos necessários ao trabalho, como:

A caracterização da região:

- caracterização física;
- melhoramentos públicos existentes;
- potencial de utilização;
- classificação da região;
-

A caracterização do objeto da avaliação, abrangendo:

- denominação;
- localização;
- destinação do imóvel;
- situação;
- caracterização das explorações comerciais;

3.1 ASPECTOS EXTRÍNSECOS:

3.1.1 Acessibilidade:

A área avaliada situam-se no município de Cambará do Sul, no distrito de Osvaldo Kroeff, iniciando a cerca de 0,5 Km do centro da vila Ouro Verde, pertencente a esse distrito, no município de Cambará do Sul, tangenciando em parte com a Rodovia RS 20 que liga esse município ao município vizinho de São José dos Ausentes. A referida área dista cerca de 14 km da cidade de Cambará do Sul - RS.

O acesso à fazenda é de excelente qualidade, porém de estrada de terra, encascalhada. O interior da fazenda é cortado de estradas gerais e secundárias de boa qualidade e trafecabilidade.

| Estradas | Distâncias (km) |
|-------------------|------------------------------------|
| Área da Matrícula | 3.199,74 ha |
| Estrada Estadual | Em parte tangencia a RS 20 |
| Estrada Municipal | Corta a área |
| Estradas Internas | Várias distribuídas dentro da área |

1922
5 4

3.2 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

3.2.1 Características Principais:

MATRÍCULA 24822

| | |
|------------------------|--|
| Número do INCRA: | 874027262730 |
| Zona de Inscrição: | Rural |
| Formato: | Irregular |
| Topografia: | Plana a Ondulada |
| Declividades | |
| Mais de 30 % | Cerca de 10% |
| Entre 30% e 20% | Cerca de 10 % |
| Entre 20% e 10% | Cerca de 30 % |
| Menor que 10% | Cerca de 50 % |
| Superfície: | Seca, porém rica em vertentes e córregos |
| Afloramentos rochosos: | Pouco presente |
| Divisas: | De fácil delimitação |

3.2.2 Utilização do Solo:

Trata-se de terras com topografia plana a ondulada, com algum afloramento de rochas basálticas, especialmente nos pontos mais elevados. Solos de coloração pardo-clara, de média profundidade e boa fertilidade. São solos bem drenados e poucos sujeitos a erosão pluvial intensa, em função de estarem totalmente cobertos ou por florestas nativas ou exóticas cultivadas. O subsolo constitui-se de material pedregoso, caracterizando um litossolo. Terras de média mecanização para lavouras, mas de quase total mecanização para colheita florestal. A cobertura vegetal original era em sua grande maioria gramíneas, cerca de 60 % da área, caracterizando os campos de altitude. Cerca de 60 % eram de gramíneas nativas típicas da região, com bosques de árvores nativas espalhadas em diversos pontos da propriedade, com alguns pontos de mata muito fechada, com destaque para a presença de *Araucaria angustifolia.*, além de outras de menor valor.

1923
6/4

Atualmente as terras estão reflorestadas com Pinus, Eucalipto, Araucárias e Outras espécies de várias idades. As Araucárias são plantadas ou nativas. O restante da área é composta de florestas nativas.

3.2.3 Características do Logradouro e da Região:

| Do Logradouro | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tipo de Pavimentação: | Leito natural bem conservado |
| Fluxo de Veículos: | Estrada estadual - Médio |

| Da Região | | | | |
|--------------------------|---|--|------------------------------------|--|
| Usos Predominantes: | <input checked="" type="checkbox"/> reflorestamento | <input type="checkbox"/> multifamiliar | <input type="checkbox"/> comercial | <input checked="" type="checkbox"/> industrial |
| Acesso: | <input checked="" type="checkbox"/> ótimo | <input type="checkbox"/> bom | <input type="checkbox"/> razoável | <input type="checkbox"/> difícil |
| Valorização Imobiliária: | <input checked="" type="checkbox"/> ótima | <input type="checkbox"/> boa | <input type="checkbox"/> razoável | <input type="checkbox"/> ruim |

| Infra-Estrutura, Serviços e Equipamentos Comunitários do Logradouro | | | |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> água | <input type="checkbox"/> esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> telefone | <input type="checkbox"/> pavimentação |
| <input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica | <input type="checkbox"/> rede pluvial | <input type="checkbox"/> iluminação pública | <input type="checkbox"/> coleta de lixo |
| Infra-Estrutura, Serviços e Equipamentos da Microrregião | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> comércio | <input checked="" type="checkbox"/> transp. coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental | <input checked="" type="checkbox"/> arborização |
| <input type="checkbox"/> bancos | <input type="checkbox"/> hospital | <input type="checkbox"/> ensino superior | <input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação |
| <input checked="" type="checkbox"/> supermercados | <input checked="" type="checkbox"/> segurança | | |

3.3 BENFEITORIAS:

Sobre o imóvel consideram-se como benfeitorias, cercas, bem como toda infra-estrutura viária de boa qualidade no interior das áreas da matrícula.

3.3.1 Ocupação dos imóveis

| | |
|---|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> - ocupado pelo proprietário | <input type="checkbox"/> - invasão |
| <input type="checkbox"/> - locado | <input type="checkbox"/> - desocupado |
| <input type="checkbox"/> - comodato | <input type="checkbox"/> - outros |

4. AVALIAÇÃO

4.1 METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

Para o trabalho, foi adotada a seguinte metodologia técnica:

- DCDM - Direto Comparativo de Dados de Mercado
- DCRB - Direto Comparativo de Custos de Reprodução de Benfeitorias
- DCRE - Direto Comparativo de Custo de Reprodução de Equipamentos
- IINV - Indireto Involutivo
- IRDA - Indireto de Renda
- IRES - Indireto Residual
- VALE - Valor Econômico
- STDN - Sem Tratamento Definido em Norma

4.2 NÍVEL DE RIGOR

Quantitativos da amostra coletada, e o tratamento dispensado aos dados, pode ser considerado como expedito para o cálculo do valor unitário do terreno, conforme estabelecimento nas normas de avaliação da ABNT.

4.3 PESQUISA DE VALORES:

A coleta de dados e valores de mercado, foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente por meio de consultas de reflorestadores, madeireiras, imobiliárias da região e negócios realizados no município.

1925
8 U

4.4 VALORES OBTIDOS PARA A TERRA NUA E FLORESTAS.

Cerca de 60 % da área era originalmente de campo nativo, observado através de fotografias aéreas, e 40 % de capoeiras e matas nativas. Em função de negócios realizados na região e terras a venda, atribui-se o valor de R\$ 6.000,00(Seis mil reais) por ha.

VALOR TOTAL DA TERRA: **R\$ 19.195.620,00**

VALOR TOTAL ADOTADO PARA TERRA NUA :
R\$ 19.195.620,00

(dezenove milhões cento e noventa e cinco mil seiscentos e vinte reais)

VALOR TOTAL ADOTADO PARA AS FLORESTAS:
R\$ 6.826.658,00

(seis milhões oitocentos e vinte e seis mil e cinquenta e oito reais)

VALOR TOTAL ADOTADO PARA TERRAS E FLORESTAS:
R\$ 26.022.278,00

(VINTE E SEIS MILHÕES VINTE E DOIS MIL DUZENTOS E SETENTA E OITO RAIS)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- O **desempenho**: O mercado local está ativo.
- O **número de ofertas**: Para imóveis semelhantes, o número de ofertas é raro.
- A **vizinhança**: É de bom poder aquisitivo.

1926
9 μ

6. VALIDADE DO LAUDO E ENCERRAMENTO

Para a elaboração do presente laudo de Avaliação, considerou-se:

- Que todas as informações de oferta coletadas como de boa fé, sem intenção de dolo.
- Que os valores demonstrados pelo Laudo refletem a realidade de mercado na situação em que se encontram as terras.