

LAUDO DE AVALIAÇÃO COM PARECER DE IMÓVEL RURAL

Nº do Laudo	003	2025	Data da Avaliação	28/07/2025
1. Identificação				
Empresa Avaliadora	SCHENG ENGENHARIA E ARQUITETURA S/S LTDA - CNPJ-04.147.908/0001-83			
Município	Município de Maximiliano de AlmeidaCNPJ: 87.613.279.0001-67			
Finalidade	Determinar o valor de mercado do imóvel			
2. Identificação do Imóvel				
Endereço do Imóvel	Imóvel Frenteàs margens da RS 126 à 1,5km da saída da prefeitura de Maximiliano de Almeida RS, área rural. Complemento: Destinado a Ser Área Industrial.			
Tipo de Imóvel	Lote Rural			Bairro: Saída para Paim Filho
Cidade	Maximiliano de Almeida RS			CEP: 99890-000
Cartório	Maximiliano de Almeida RS	Matricula: 3.278		Data de Emissão: 03/04/2018

ÁREA TOTAL: Matrícula individualizada com área de 125.000,00m².

Área avaliada: 125.000,00m²

Sem Benfeitoria avaliada: 0,00m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Parte do lote rural número (59) da Linha (01), as Secção Forquilha deste município de Maximiliano de Almeida – RS com área de (12,50 há), sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 007, de coordenadas N 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m., situado no limite com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita RosaScorteganha e Zoraide Maria Scorteganha e parte do loterural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa deste, segue com azimuth de 172°15'42" e distância de 500,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 61 de





propriedade de Gilberto Frana e esposa, até o vértice 003, de coordenadas N 6.940.845,388 m e E 421.282,987 m; deste, segue com 'azimute 263°13'41" e distância de 250,00m..., confrontando neste trecho com o lote rural número 80 de, propriedade de Eloir Acorsi, até o vértice 004, de coordenadas N 6,940.815,940 m. e E 421.035,006 m.; deste, segue com azimute de 352°45'56" e distância de 250,00 na., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 57 de propriedade de Marco Aurélio Menegasso e esposa, até o vértice 005, de coordenadas N 6.941.023,647 m. e E 421.008,640 m.; . deste, segue com azimute de 352°47'08" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 57 de - propriedade ,de Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha, espólio de João Scorteganha Ângela Gazzi Scorteganha, de até o vértice 006, de coordenadas N 6.941.271,622 m e E 421.977,249 m; deste com azimute de 83°13'03" e distância de 250,00 m., confrontando este imóvel com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide o vértice 007, de coordenadas 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m ponto inicial deste Perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao sistema geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa, e encontram-se representada no hemisfério sul ao Meridiano Central - 51° WGr/, tendo como o Datum SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM:

CADASTRADO NO INCRA sob nº 869.180.004.359-1

RECEITA FEDERAL, NTRF: 4.205.096-0.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MAMMILIANO DE ALMEIDA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 87.613.279/0001-67, com sede à Rua José Bonifácio, nº 373, centro, nesta cidade registrado no Ofício de Registro de Imóveis de local sob a matrícula 3.278
Comarca de Marcelino Ramos RS.

21



LOCALIZAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL AVALIADO:

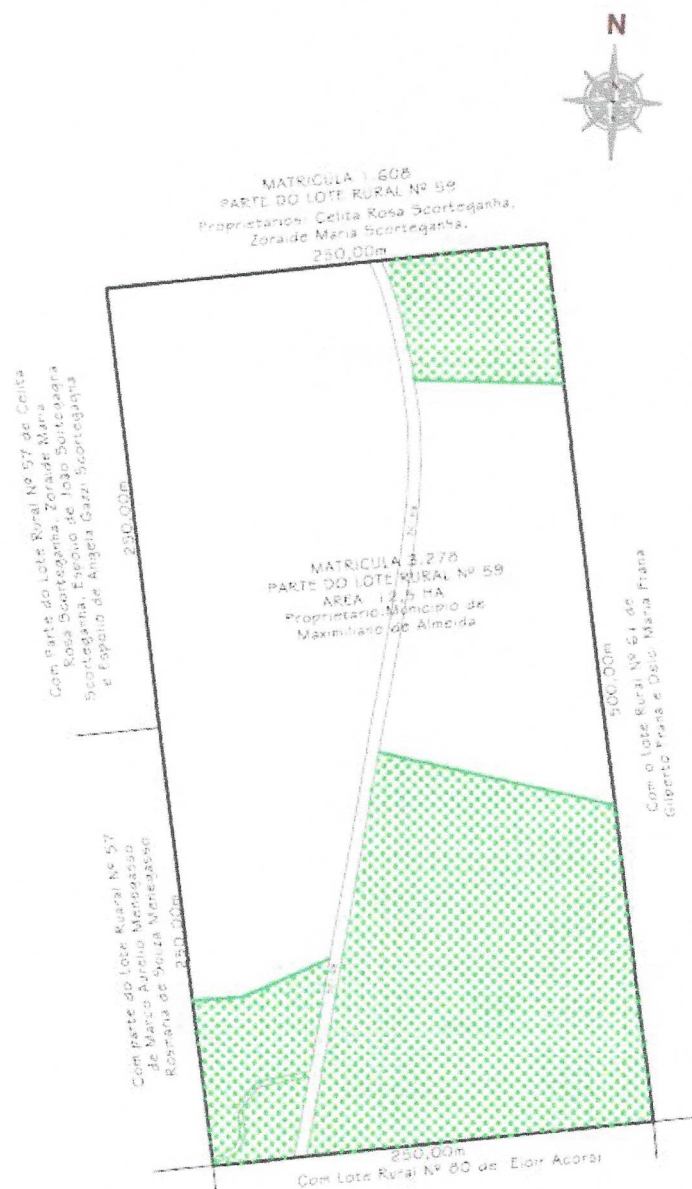


TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS ÁREA DESAPROPRIADA					
LADOS		AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM) metros	COORDENADAS UTM	
Vértices	Vértices			E metros	N metros
007	003	172°15'42"	500,00	421.282,987	6.940.845,388
003	004	263°13'41"	250,00	421.035,006	6.940.815,940
004	005	352°45'56"	250,00	421.008,640	6.941.023,647
005	006	352°47'08"	250,00	420.977,249	6.941.271,622
006	007	83°13'03"	250,00	421.221,126	6.941.300,626

ASPECTOS DA REGIÃO DO IMÓVEL: Terreno ondulado ventilado visível, de pontos importantes do município principal acesso avistam o imóvel, bem localizado.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



A



nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

3.278 MATRÍCULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Maximiliano de Almeida, 03 de abril de 2018

FICHA 01 MATRÍCULA 3.278

MÓVEL UMA FRACÃO DE TERRAS DE PARTE DO LOTE RURAL NÚMERO CINQUENTA E NOVE (59), da Linha Um (01), da Seção Forquilha, neste município de Maximiliano de Almeida - RS, com a área de 125.000,00m² (CENTO E VINTE E CINCO MIL METROS QUADRADOS) ou seja, 12,5000ha (DOZE HECTARES E CINQUENTA ARES), sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 007, de coordenadas N 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m., situado no limite com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha e parte do lote rural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa deste, segue com azimute de 172°15'42" e distância de 500,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa, até o vértice 003, de coordenadas N 6.940.845,388 m. e E 421.282,987 m., deste, segue com azimute de 263°13'41" e distância de 250,00m., confrontando neste trecho com o lote rural número 80 de propriedade de Elloir Acorsi, até o vértice 004, de coordenadas N 6.940.815,940 m. e E 421.035,006 m.; deste, segue com azimute de 352°45'56" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 57 de propriedade de Marco Aurélio Menegasso e esposa, até o vértice 005, de coordenadas N 6.941.023,647 m. e E 421.008,640 m.; deste, segue com azimute de 352°47'08" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com Parte do lote rural número 57 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha, espólio de João Scortegagna e Ângela Gazzi Scortegagna de até o vértice 006, de coordenadas N 6.941.271,622 m. e E 420.977,249 m.; deste, segue com azimute de 83°13'03" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha até o vértice 007, de coordenadas N 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m., ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central - 51° WGr/EDr, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

INCRA: Cadastrado no INCRA sob nº 869.180.004.359-1, Exercício 2017, com a área total de 42,7810ha; módulo rural: 25,6973ha; número de módulos rurais: 1,12; módulo fiscal: 20,0000ha; número de módulos fiscais: 2,1391; fração mínima de parcelamento: 3,00ha; localização: Subúrbios; classificação: pequena propriedade produtiva, em nome de João Scorteganha, nacionalidade brasileira, CPF nº 154.629.940-87.

RECEITA FEDERAL - NIRE: 4.205.096-0.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 87.613.279/0001-67, com sede à Rua José Bonifácio, nº 373, centro, nesta cidade, neste ato representado pela Prefeita Municipal, Sra. DIRLEI BERNARDI DOS SANTOS, brasileira, casada, funcionária pública municipal, portadora da carteira de identidade nº 9087991015, emitida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 962.282.530-34, residente e domiciliada

CONTINUA NO VERSO

INFORMAÇÕES CONSTANTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL DETALHADAS

Imóvel bem localizado no centro do município Maximiliano de Almeida RS, de propriedade publica do Município de Maximiliano de Almeida RS inscrito (a) no CNPJ nº 87.613.279.0001-67 representado por André Fernando Zucunelli, Prefeito Municipal portador do CPF nº 025.575.710-75, o município proprietários da matrícula registrada sob número 3.278 do registro de imóveis de Maximiliano de Almeida RS com acesso fácil, mas sem rede de água potável, sem energia elétrica trifásica, com acesso bem localizado, atualmente utilizado como área a disposição municipal, com localização adequada para situação de interesse de lavoura ou outro fim, por estar localizado próximo a RS 126 com ligação asfáltica cortando a propriedade, com todo o perfil de estrutura com asfalto, sem iluminação publica próximo a cidade e via de acesso geral de outros municípios com grande circulação de automoves etc.

O potencial deste imóvel apresentam boas condições para o desenvolvimento agrícola ou industrial. A distribuição geográfica local do município na área rural é excepcional ponto de

11



localização privilegiada natural com tipo de solo que compõe o imóvel está associado a um relevo com declividade média de 14,6%, com classes de declividade entre 27 e 32 por cento.

Conforme demonstra o imóvel possui área matriculada, o uso e ocupação predominante destinado de como pretende o mesmo. As principais atividades econômicas a serem desenvolvidas, com suporte para a atividade econômica sustentável.

CLASSE DE USO E APTIDÃO: Fins de interesse público.

RECURSOS HÍDRICOS: Fora de APP

ROTEIRO DE ACESSO; A RS 126 atravessa a propriedade longitudinal esta localizado o imóvel matriculado sob número 3.278.

A Avaliação foi realizada através da utilização da tabela de avaliações de imóveis de valores que o Município utiliza para fins de formação do Valor do ITBI calculado.

O Município de Maximiliano de Almeida possui tabela objetiva para avaliar os imóveis que são encaminhados para avaliação quando das transações imobiliárias (compra e venda), sendo que, uma vez utilizada a tabela para a arrecadação dos tributos e por estar no valor de mercado deve ser utilizada nos mesmos parâmetros para a avaliação em face de avaliação imobiliária.

O terreno determina seu valor pelas características e localização da própria zona em que esta inserido pelo motivo de que ali a classificação A e ou 01 área rural para fins comercial residencial e lavoura.



GUIA INFORMATIVA DO I.T.B.I - INTER-VIVOS									
TRANSMITENTE(S) EXPROPRIADO(S): Nome.....: ESPÓLIO DE JOÃO SCORTEGANHA E ANGELA GAZZI SCORTEGANHA Endereço.....: Saída para Paim Filho Cidade.....: MAXIMILIANO DE ALMEIDA-RS CPF.....: 154.629.940-87 RG: 4031393971- SSP/RS						ZONA () Urbana (x) Rural 1ª via - Sec. da Fazenda Municipal 2ª via - Tabelionato de notas 3ª via - Registro de Imóveis			
ADQUIRENTE EXPROPRIANTE: Nome.....: MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA-RS Endereço.....: Rua José Bonifácio, 373 Cidade.....: MAXIMILIANO DE ALMEIDA-RS CNPJ.....: 87.613.279/0001-67						GUIA INFORMATIVA Nº.....			
Localização e Especificação do Imóvel: Parte ideal de uma fração de terras do lote rural nº cinquenta e nove (59), da Linha Um (01), da Secção Forquilha.									
2 DIMENSÕES									
Frente		m		Lado Direito		m			
Fundos		m		Lado Esquerdo		m		ÁREA TOTAL → 12,5000-ha	
Esquina		()		Interno		(x)		Encravado	
		()				()		ÁREA TRANSMITIDA → 12,5000-ha	
TERRA(hectares)									
DISTRIBUIÇÃO DE TERRAS									
Planas		10,0000		Alagáveis				Agricultura 12,50000 Inaproveitáveis	
Altas		2,5000		Rochosas				Pecuária Outra Utilização	
3 CONSTRUÇÃO - BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS									
ESPÉCIE		CASA		APTO		GARAGEM		GALPÃO	
Área Total(m²)								ALVENARIA	
Área Transmited(m²)								Normal	
Ano da construção								MISTA	
								Normal	
								MADEIRA	
								Simples	
								Simples	
								Popular	
								Popular	
4 FORMA DE TRANSMISSÃO									
Escritura Pública		Cessão de Direitos		Escritura de Compra e venda		Desapropriação Amigável		X	
5 VALOR DO IMÓVEL									
Tipo do Imóvel		Valor atribuído pelo Contribuinte		Avaliação da Secretaria da Fazenda					
Terra Nua - Rural		R\$ 600.000,00		Valor		ALÍQUOTA		I.T.B.I - A RECOLHER	
Imóvel - Urbano		RS		RS		() %		Valor Principal R\$	
Benfeitorias		RS		RS				Multa R\$	
TOTAL		R\$ 600.000,00		RS				Juros e Correção R\$	
								TOTAL RS	
Carimbo e assinatura do Responsável pelo preenchimento da presente Guia					Carimbo e assinatura do Responsável pela Avaliação do Imóvel				
					Marcia B. Pilonetto Portaria 346/2009 Insrutor Tributário				

Avaliação realizada através da guia de ITBI acima de áreas avaliadas mostra a realidade ao valor atribuído pelo adquirente e avaliado pelo município 09 anos em R\$ 600.000,00 do imóvel acima já avaliado.

VALOR POR METRO QUADRADO AVALIAÇÃO EM 28/072025 COM AUMENTO DO VALOR COMERCIAL MELHORIAS E REAJUSTE FICA - R\$ 850.000,00.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: Para a determinação dos valores do terreno foi utilizada a metodologia de regressão de fatores, com homogeneização dos dados por inferência estatística, utilizou-se o fator: "Topografia". As demais variáveis foram consideradas significativas. Os elementos coletados representam a mesma realidade da propriedade, tanto na conformação nas condições do imóvel e suas características, localizada em área com toda

11

infraestrutura asfaltado, mas sem iluminação pública, sem água de abastecimento público, sem rede pluvial, sem rede sanitária, e demais características de localização excelente.

O município onde está o imóvel possui sua economia desenvolvida em torno da atividade agropecuária, sendo que as duas principais atividades agrícolas desenvolvidas são o cultivo de culturas anuais e produção pecuária. O terreno está localizado em local adequado às características que se devem principalmente à localização do terreno dos imóveis central do município, com o desenvolvimento de comercial e residencial. Os elementos coletados representam a mesma realidade do imóvel tanto na conformação das benfeitorias quanto nas condições do terreno e suas características. Apesar da peculiaridade dos imóveis, local possui característica, a mesma se torna atrativa a possíveis investidores e de residencial, aproveitamento pode ser um fator limitante no momento de transações imobiliárias.

Levando em consideração as características do mercado regional, o atual imóvel, classifica-se o mesmo como de média liquidez. O imóvel avaliado está bem localizado com visão aberta e faz confrontações com lotes rurais de ótima localização solar bem arejada.

O imóvel objeto do presente Laudo está servido pelos melhoramentos apresentados a seguir: - sinal de telefone; - sistema viário estrada asfaltada. Esta servida pelos serviços públicos apresentados a seguir: Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir: Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para lotes rurais do município, este fator foi considerado. - possuem ótima localização e excelente localização; Para a determinação do valor unitário básico aplicável ao terreno, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de áreas rurais no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca, determinando-se o valor de mercado por unidade de hectare de terreno. Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos, fator de profundidade e fator de testada - a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o valor unitário básico valor do metro quadrado - **R\$ 6,80 reais totalizando o valor avaliado em R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**. O valor de mercado determinado do terreno avaliado como citado acima na linha e seção do imóvel, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é parametrizado com a utilização do município de Maximiliano de Almeida RS utiliza resulta em **R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**.

AS



Em levantamento a campo constatou-se que o imóvel não possui benfeitorias, conforme demonstrado nas imagens.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor para situação de venda compulsória, típico também muito utilizado o valor de mercado, passa a contemplar a definição do valor de liquidação forçada, são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda, os principais fatores que interferem e reduzem os valores de venda, concluindo que; Os imóveis ocupados têm menor liquidez, e atratividade, melhor para a liquidez dos imóveis vocacionados e com boa localização, caso do imóvel sem benfeitoria em questão, para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos foram adotados para a aplicação da função financeira do valor presente, com uma **área total 125.000,00m² do terreno é de R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco e sete mil reais) para esta liquidação.**

CONCLUSÃO AVALIATÓRIA; Através do presente Laudo de Avaliação do lote rural, conclui-se que os Valores de Mercado dos Imóveis sem benfeitorias, localizado na melhor forma são os seguintes: Conforme observado durante a vistoria, a área publicada em análise corresponde afluxo de excelente localização a outros imóveis classificado como imóvel rural bem valorizado. **O cálculo foi feito por uma estimativa aplicada a este custo unitário sobre sua respectiva área por possui infraestrutura asfáltica que completa de área com potencial de valorização.** Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de apreciação sobre valor unitário do imóvel. A explicação detalhada do critério é apresentada ao terreno com maior valorização da propriedade e com espaço único onde está uma das melhores localizações de lote rural no município.

Maximiliano de Almeida RS 28 de Julho de 2.025.

Adriana Schenatto Pedde
Eng^a Civil CREA/RS 91580