

**A POZZA S/A INDUSTRIAL MOVELEIRA
A/C Sr. VINICIUS BENINI**

Ramiro Cavagnolli Soares, Perito/Avaliador Judicial atuante no Fórum da Comarca de Caxias do Sul e região, em atenção à solicitação de V. Sa., tendo procedido às análises necessárias para atribuição do valor ao bem imóvel de vossa propriedade, apresenta o laudo de avaliação anexo o qual obedeceu aos seguintes preceitos:

1 – O trabalho apresenta todas as condições impostas pela metodologia aplicada, relativas às análises e conclusões, observando os critérios básicos para a convicção dos valores adotados (*comparativo de dados de mercado, inferência estatística/ABNT – NBR. 14653-3:201 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais*).

2 – O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contempla interesse atual ou futuro no bem objeto deste estudo.

Ao seu dispor para quaisquer esclarecimentos, firmo a presente apresentando protestos de estima e consideração.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: RS-2115/2024

REQUERENTE: POZZA S/A INDUSTRIAL MOVELEIRA CNPJ - 12.615.130/0001-18 - RUA FIORAVANTE POZZA, 4041, BAIRRO MARIA GORETTI – BENTO GONÇALVES – RS – CEP 95.707-056.

REPRESENTANTE LEGAL: VINICIUS BENINI - CPF 018.250.640-16 - RUA GOES MONTEIRO, 777 - APTO 604 - BAIRRO SÃO FRANCISCO - BENTO GONÇALVES – RS – CEP 95.703-052

OBJETO: Imóvel matrícula nº 200, do Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Veranópolis/RS, Parte do Lote Rural nº 3, da Linha Tiradentes.

OBJETIVO: Determinação do valor real de mercado do imóvel supramencionado, através do comparativo direto de dados do mercado imobiliário na região/similares, inferência estatística/ABNT – NBR. 14653-3:2011 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

FINALIDADE: Garantia.

NÍVEL DE RIGOR: I

SUMÁRIO

1	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
2	INSPEÇÃO	5
3	CRITÉRIOS UTILIZADOS	5
4	METODOLOGIA BÁSICA APLICADA	5/6
5	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	7/13
6	AVALIAÇÃO	14
7	BIBLIOGRAFIA PESQUISADA	14

1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1.1 Matrícula 200

CNM: 100040.2.0000200-44

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MARCA DE VERANÓPOLIS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

200
Pozza

MATRÍCULA 200

IMÓVEL : Parte do lote rural nº 59 da Linha Tiradentes, 1º distrito, com a área de 110.000,00m², sem benfeitorias, confrontando: ao norte, com terra do mesmo lote, de Casemiro Mikoanski e Florentina Rungtick, por um paredão; ao sul, com o Rio das Antas; ao leste, com o lote 60, de Antonio Galeski e ao oeste, com o lote 58, de Reinaldo Bertoldi.

Proprietário - PEDRO GELENSKI, e s/m Anastazia Gelenski, bras., agr., domos dom n/mun., CPF nº 57 706 100 -

Reg. Anterior - 3/U, fls. 84, nº 18.715, de 6.3.65.

INCRA - 854 093 014 656 - 11,0 - 6,0 - 6,0 - 20,7 - 0,29 - 11,0.

Em 15.3.1976. Oficial: *[assinatura]*

R.1-200 - COMPRA E VENDA - Transmitedores - Pedro Geleuski e s/m Anastazia Gelenski. Adquirente - JORGE BERTOLDI, bras., solto, menor, agric., domos n/mun., filho de Reinaldo Bertoldi, com CPF nº 26 563 610. Forma - EPCV Saul Santos, em 12.3.1976. Valor - R\$ 5.000,00.

Em 15.03.1976. Oficial: *[assinatura]*

R.2/200 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: JORGE BERTOLDI - ADQUIRENTE: POZZA MÓVEIS S.A. - CCOP 87 548 210/0001-05 localizada em Bento Gonçalves (RS), rua Riquelme Pozza 230/231 - ÁREA: 110.000,00 m² - FORMA: Escritura Pública lavrada pelo escrivão distrital de Faria Lemos - B. Gonçalves em data de 8 de setembro de 1977. VALOR: R\$ 33.000,00 - FUNDAÇÃO: CIC- 370 265- série A, de 2.9.77.

CONDIÇÕES: estilo.

Em 28.9.1977

SUBOFICIAL: *[assinatura]*

R\$ 87,00-

AV.3/200. Alterada a denominação social da proprietária para POZZA S/A-INDÚSTRIA E COMÉRCIO; averbação feita a requerimento da proprietária que anexou cópia da Ata de Assembleia Geral devidamente publicada no Diário Oficial do Estado e arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob nº ... 43700031169.

Em 11 de julho de 1980. Oficial: *[assinatura]*

R\$ 28,00

R.4/200. ARRENDAMENTO. Nos termos do contrato particular de arrendamento, de 13 de agosto de 1981, a proprietária arrenda a MÓVEIS MAN S/A, com sede na Rodovia BR/116, Km 122, nº 54, em Caxias do Sul, RS (CGC 88 616 032/0001-67) o imóvel objeto desta matrícula, pelo prazo de 22 anos, pelo valor equivalente a 20% do resultado líquido do empreendimento florestal a ser implantado na área arrendada. Condições: no contrato, em cuja cláusula 3ª, item a, consta que em caso de alienação do imóvel será respeitado o citado contrato.

Em 10 de setembro de 1981. Oficial: *[assinatura]*

R\$ 202,00

Av.5/200. Cancelado o R.4/200; averbação feita nos termos do Distrato de Arrendamento assinado entre as partes acima citadas, aos 01.6.1982.

Em 25 de junho de 1982. Oficial: *[assinatura]*

R\$ 110,00

SOLICITADO POR: VINÍCIUS BENINI - CPF/CPNJ: *** 250 840-** DATA: 28/02/2024 16:05:14 - VALOR: R\$ 25,22

2 INSPEÇÃO

Vistoria realizada com a finalidade de verificar a existência, localização e infraestrutura existente no local.

3. CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para atribuição do valor ao imóvel, foram considerados os seguintes aspectos:

3.1 Homogeneização dos valores obtidos através da pesquisa imobiliária realizada, para a obtenção do valor médio por metro quadrado praticado na região e para terrenos similares.

Norma ABNT NBR 14653-2:2006

10.1.3 Fatores de homogeneização

No caso de utilização de fatores de homogeneização, recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, como, por exemplo, localização, topografia e infraestrutura. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliando e tratados conforme anexo B.

4. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

4.1 Inferência Estatística - Homogeneização dos valores obtidos através da pesquisa imobiliária realizada, para a obtenção do valor médio por metro quadrado praticado na região.

4.2 Método Comparativo Direto - Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido através de dados de mercado relativos a outros de características similares. Consiste na determinação do valor de um bem pela sua comparação direta com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem os mesmos rendimentos têm valor igual ou guardam entre si proporcionalidade linear. No processo comparativo a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um, consideram-se também os coeficientes dos diversos fatores que valorizam ou desvalorizam o bem avaliando.

A depreciação das benfeitorias, será determinada segundo o Método de Ross-Heidecke. Neste cálculo da depreciação física a ser aplicada ao custo de reposição como nova, será através da entrada dupla na tabela específica do estado em que se apresentam as edificações examinadas e sua idade em percentual de vida útil provável.

4.3 Grau de fundamentação

Norma ABNT NBR 14653-2:2006

9.2 Quanto à fundamentação.

9.2.1 Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

9.2.2 Esta pontuação é obtida segundo a tabela 2, quando a finalidade for a avaliação do imóvel URBANO como um todo, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, conjugado ou não com os métodos de custo e da capitalização da renda.

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	

Tabela 2 Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

	Especificações das avaliações de imóveis urbanos:	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados.	3(K+1) e no mínimo 5	10	5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado, conforme em 5.1.2.	Todos	10	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado pelo avaliador.	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	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
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais.	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11.	Completo	10	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado.	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	10	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	8	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais.	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização.	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a:	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 Coleta de dados

Fazendas, Sítios e Chácaras à Ven... / RS / Fazendas, Sítios e Chácaras à ven... / Faria Lemos

Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda

fazenda/sítio/chácara para comprar em
Faria Lemos, Bento Gonçalves - RS

R\$ 550.000

condomínio não informado • IPTU não informado

33000 m²	4 quartos	3 vagas	3 banheiros

PROPORCIONANDO BONS NEGÓCIOS
COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

NÃO PERCA MAIS TEMPO!!

Ref.: CIA0214

Área Rural de Bento Gonçalves

Bento Gonçalves - RS

Área do terreno 1,41 ha	Área construída 1,41 m²	Área privativa 100 m²	Quarto 1	Banheiros 2

Venda (Financiável)
R\$ 189.000

Comprar Imóveis » Terrenos Bento Gonçalves » Chacaras Sítios

SÍTIO COM CASA Cód. V1550

R\$ 750.000,00

Passo Velho Rio Das Antas - Bento Gonçalves / RS

Área Total:
7.800,00 m²

Área Total do Terreno 7.800,00m²

Avise-nos de seu interesse.
Vamos negociar!

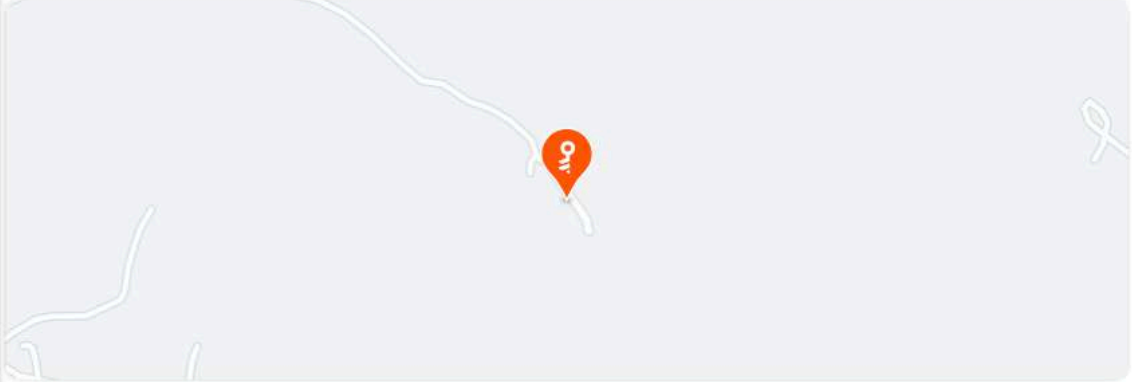
Seu Nome

DDD Fone

Rural · 60m²

Venda R\$ 169.600
IPTU R\$ 100

📍 Pasqual Cortes 1, Zona Rural, Bento Gonçalves



14408 m² tot. 60 m² útil 1 banheiro

Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Area Rural de Bento Goncalves

Área de bosque com 20.000,00 m², localizado na Linha Graciema, Bento Gonçalves/RS. Possui trilhas e rede de energia elétrica próxima. Propriedade com potencial de investimento no ramo turístico. Possui matrícula individualizada e documentação em dia. Entre em contato pelo fone . Acesse o site www.soniabrizolaimoveis.com.br

[Mostrar menos](#)

[Fazendas, Sítios e Chácaras à Ven...](#) / [RS](#) / [Fazendas, Sítios e Chácaras à ven...](#) / [Area Rural de Bento Goncalves](#)

Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Area Rural de Bento Goncalves

fazenda/sítio/chácara para comprar em

Área Rural, SN - Area Rural de Bento Goncalves, Bento Gonçalves - RS 📍

R\$ 220.000

condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma mensagem

★ Esse anunciante geralmente responde contatos que são solicitados

Nome

Resumo do Imóvel:
Cód. Imóvel: FLT1069
Finalidade: Venda
Tipo: Área de Terra
Localização: Rio das Antas - Bento Gonçalves - RS
Descrição
Ótima área rural próxima ao caminho para o Rio Das Antas, medindo 27183,00 m², com uma casa antiga de madeira, próximo a BR 470.

Agende uma vista com um de nossos corretores.

Obs: Valor e disponibilidade sujeitos a alteração sem prévio aviso.


IMPRIMIR
IMÓVEL

Características do Condomínio:
Estado do Imóvel: Usado

Características do Imóvel:
Área Total do Terreno 27183,00m²

Entre em contato com o anunciante
Nome
E-mail
Fone
Área de Terra à venda, R\$ 230.000,00, Rio das Antas - Bento Gonçalves - RS, que encontrei no Vacaria Imóveis.
Olá! Tenho Interesse no imóvel...
Aguardo seu contato, obrigado.

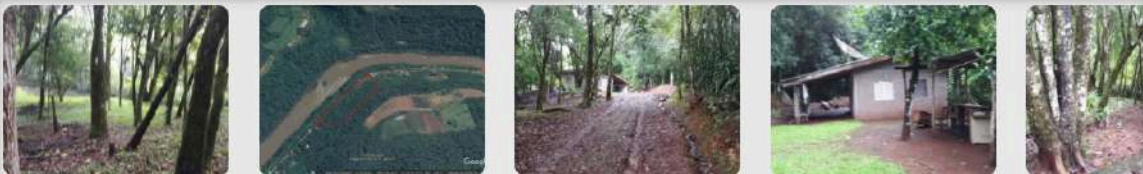
resumo do
imóvel
JLPR35

R\$ 375.000,00
Código do Imóvel > JLPR35
Finalidade > Venda
Tipo > Propriedade Rural
Área Total > 30.000,00m²

+ INFORMAÇÕES

IMPRIMIR

Localização > Rio das Antas - Bento Gonçalves - RS
Descrição > Sítio localizado próximo ao Rio Das Antas 9Km da ponte dos arcos, na Linha Rosário. Possui casa de dois pisos com 2 dormitórios, 2 banheiros, cozinha, sala de estar, ampla sala de jantar, fogão campeiro, churrasqueira, lareira, sacada com vista para o rio, forno de barro, espaço para depósito. Sítio "rendável" com árvores frutíferas e mel (aproximadamente 100 pés de bergamota, 30 de abacate, 20 pés de laranja, 50 caixas de abelha). Todo cercado, possui acesso para o rio, amplo espaço para por piscina se o cliente desejar. Fica bem acima da margem do rio e não possui risco de enchente.
...
Ler Mais >



 FAVORITAR IMÓVEL

resumo do imóvel
RLZ297

R\$ 330.000,00

Código do Imóvel > RLZ297

Finalidade > Venda

Tipo > Área de Terra

+ INFORMAÇÕES

IMPRIMIR

Localização > Rio das Antas - Bento Gonçalves - RS

Descrição > Vende-se Área de Terras praticamente toda aproveitável com 6,00 hectares (60.178,50m²), com uma casa de Alvenaria, água de poço e luz... Propriedade própria para Sítio de Lazer distante 3,0 Km da Ponte do Rio Das Antas....Local extremamente tranquilo....

[Recolher >](#)



Comprar Imóveis > Terrenos Bento Gonçalves > Áreas Rurais

ÁREA DE TERRAS NO VALE DO RIO DAS ANTAS Cód. TH4522

Tuluty - Bento Gonçalves / RS

R\$ 990.000,00

Área Total:
134.449,00 m²

Área Total do Terreno **134.449,00m²**



Corretor de Vendas
Mailson Forlin
Cred: 66.026
(54) 99632.9461



FAVORITAR IMÓVEL

resumo do imóvel FAB2302

R\$ 1.500.000,00

Código do Imóvel > FAB2302
Finalidade > Venda
Tipo > Área de Terra

+ INFORMAÇÕES **IMPRIMIR**

Localização > Rio das Antas - Bento Gonçalves - RS
Descrição > Para você que é investidor, que pretende ampliar ou ter seu próprio negócio, esse é seu lugar!

São 20.000,00m² (2hectares), composta por um Casarão Antigo de alvenaria dois pisos, medindo 400m², parte superior com 10 quartos sendo 02 suítes, sala, cozinha, banheiro social, parte inferior garagem.

resumo do imóvel FAB2303

R\$ 2.600.000,00

Código do Imóvel > FAB2303
Finalidade > Venda
Tipo > Área de Terra

+ INFORMAÇÕES **IMPRIMIR**

Localização > Rio das Antas - Bento Gonçalves - RS
Descrição > Para você que é investidor, que pretende ampliar ou ter seu próprio negócio, esse é seu lugar!

São 7hectares, lugar com uma vista panorâmica incrível, vista para o Rio ferradura, que transpira tranquilidade!

A Área de Terras está localizada na Linha 3ª Secção do Rio das Antas em Bento Gonçalves, distante aproximadamente 14km de Bento Gonçalves.

O lugar é perfeito para loteamento de chácaras, restaurante, pousada, espaço para festas, Garden party, eventos, cervejaria entre outros comércios, mesmo para o seu lugar de refúgio prática de esportes, ideal para voo de parapente, tirolesa, com mais de 2hectares de área plana,

fazenda/sítio/chácara para comprar em
Faria Lemos, Bento Gonçalves - RS 

R\$ 300.000

condomínio não informado • IPTU não informado


32000 m²

 **Favoritar**  **Compartilhar anúncio**

 Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**SONIA MARA
BRIZOLA
STEILMANN**
Creci: 48229-F-RS
Código da oferta
No anunciante: SB582 | No ZAP: 2582857230

     (4.0)
1 Avaliação 

**resumo do
imóvel
BG98**

R\$ 275.000,00

Código do Imóvel > BG98
Finalidade > Venda
Tipo > Sítio

+ INFORMAÇÕES **IMPRIMIR**

Localização > Rio das Antas - Bento Gonçalves - RS
Descrição > Lindo sítio em Bento Gonçalves
Ampla área de 4 mil metros quadros
Terreno de 40x100 até o Rio
Com toda infraestrutura para diversão em família
Lugar calmo e bom para pescaria
Inúmeras árvores frutíferas de várias qualidades.
Localizado na linha Alcântara
Poucos minutos da cidade
Lugar muito bem cuidado
VALOR R\$275.000,00.
CRECI 25525J

Avalio pegar apartamento em Bento como parte do ...
[Ler Mais >](#)

VMH	CÓDIGO	ÁREA/m²	VALOR	VALOR/m²	d/s=1,65
VHM1	Faria Lemos	33.000,00	550.000,00	16,70	Descarte
VHM2	R. das Antas	11.410,00	189.000,00	13,50	Descarte
VHM3	R. das Antas	7.800,00	750.000,00	96,10	Descarte
VHM4	P. Cortes	14.408,00	169.600,00	11,80	0,61
VHM5	L. Graciema	20.000,00	220.000,00	11,00	0,38
VHM6	R. Das Antas	27.183,00	230.000,00	8,50	0,35
VHM7	R. das Antas	30.000,00	375.000,00	12,50	Descarte
VHM8	R. das Antas	60.178,50	330.000,00	5,50	Descarte
VHM9	Tuiuty	134.449,00	990.000,00	7,70	0,58
VHM10	R. das Antas	20.000,00	1.500.000,00	75,00	Descarte
VHM11	R. das Antas	70.000,00	2.600.000,00	37,10	Descarte
VHM12	R. das Antas	32.000,00	300.000,00	9,40	0,09
VHM13	R. das Antas	4.000,00	275.000,00	68,70	Descarte

5.2 Cálculo do Valor do Imóvel – Matrícula 200– 110.000,00m²

Média X = R\$9,70/m²

Desvio padrão $S = (\sum (xi-xa)^2/n-1)^{1/2} = 3,85$

Amostras extremas: Vhm 04 = 11,80 e Vhm 09 = 7,70

Valor crítico para 05 amostras (Crtitério de Chauvenet – d/s crítico = 1,65)

D1 = 0,61

D2 = 0,58

As amostras permanecem.

Como o modelo possui 05 amostras, teremos 04 graus de liberdade, com confiança de 90%, (Tabela t de Student, com d/s = 2,13).

$$X_{\max/\min} = X \pm t_c \times S / (n-1)^{0,4} \quad 9,70 \pm 2,13 \frac{3,85}{(5)^{0,4}} \quad 1,925$$

X_{máx} = 11,625 e X_{mín} = 7,775 Média X = R\$9,70

Valor adotado pelo avaliador com arredondamento de (+/-) 1%, 110.000,00/m² x X_{médio}/R\$9,70 = **R\$1.067.000,00 (um milhão e sessenta e sete mil reais).**

6 AVALIAÇÃO

Na forma e pelas razões supra alinhadas, atribuo ao imóvel objeto da presente avaliação, o valor total de = **R\$1.067.000,00 (um milhão e sessenta e sete mil reais)**.

(VHM+) Valor Máximo = R\$1.300.000,00

(VHM-) Valor Mínimo = R\$855.000,00

7 BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

ABNT. **Avaliação de Imóveis Urbanos**, São Paulo, Norma Brasileira Registrada nº 14.653 - parte 3/2011 Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Carlos Antônio de Rocchi. **Embasamento Teórico e Sugestões para Aplicação Prática/Avaliação/Imóveis Urbanos**, Belo Horizonte, Contabilidade Vista & Revista, 1997.

Francisco Maia Neto. **Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais**. Belo Horizonte, Del Rey, 5ª edição revista e atualizada, 2000.

Eng. Rui Juliano – **Manual de Perícias** – Rio Grande – RS, avaliação de Imóveis Urbanos/Rurais, 2009

Caxias do Sul, 18 de abril.

RAMIRO
CAVAGNOLLI
LI
SOARES:283
80592034

Assinado de forma
digital por RAMIRO
CAVAGNOLLI
SOARES:283805920
34
Dados: 2024.04.18
15:10:40 -03'00'

Ramiro Cavagnolli Soares
Perito/Avaliador Judicial

