



**ASSUNTO: PERMUTA DE BENS ENTRE O MUNICÍPIO DE LAJEADO, NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A (DOCILE ALIMENTOS LTDA.) e OUTROS**

As permutas de que trata o presente documento, tem como objetos os imóveis matriculados sob n.ºs **3.840; 16.991; 44.545; 63.302; 89.902; 89.903 e 109.956**.

Ademais, as permutas de que tratam o presente documento se fazem necessárias, tendo em vista que a NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A (**DOCILE ALIMENTOS LTDA.**) tem o objetivo de aperfeiçoar a logística de escoamento da produção e recebimento de insumos nas instalações da empresa, a qual está realizando investimento internos em prédios e instalações de nova linhas de produção, que gerarão aproximadamente **100 novos postos de trabalho, totalizando investimentos em torno de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)**.

A seguir, estão arrolados cada um dos imóveis, agrupados de acordo com as permutas, com as suas respectivas características, bem como o valor de avaliação de cada um dos imóveis.

**PERMUTA 1**

**MATRÍCULA 44.545**

O imóvel matriculado sob n.º 44.545, é de propriedade do **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, com área total de 8.649,331m<sup>2</sup>, sendo que o mesmo está sendo objeto de fracionamento, do qual resultarão três imóveis autônomos e independentes, com as seguintes metragens quadradas: 6.239,66m<sup>2</sup>; 1.577,471m<sup>2</sup> e 832,20m<sup>2</sup>.

De acordo com o “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL”, assinado pelo Engenheiro Civil Eduardo Black Kroth, fornecido pela empresa KROTH ENGENHARIA, o valor de mercado da área total com 8.649,331m<sup>2</sup>, é de **R\$ 1.561.000,00** (um milhão, quinhentos e sessenta e um mil reais), sendo que, em razão da metragem quadrada, o valor correspondente para cada uma das três referidas áreas, é de:

- a) Imóvel com 6.239,66m<sup>2</sup>: **R\$ 1.126.105,40** (um milhão, cento e vinte e seis mil, cento e cinco reais e quarenta centavos).
- b) Imóvel com 1.577,471m<sup>2</sup>: **R\$ 284.726,40** (duzentos e oitenta e quatro mil, setecentos de vinte e seis reais e quarenta centavos).
- c) Imóvel com 832,20m<sup>2</sup>: **R\$ 150.168,20** (cento e cinquenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte centavos).

**MATRÍCULA 3.840**

O imóvel matriculado sob n.º 3.840, é de propriedade de **RICARDO LUIS HEINECK e outros**, com área total de 462,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Júlio de Castilhos, distante 34,00 metros da esquina com a Rua Osvaldo Aranha, sem edificações, setor 01, quadra 41, lote 366, bairro Centro, Lajeado/RS.



**DESCOBRIR É DELICIOSO**

De acordo com o "LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL", assinado pelo Engenheiro Civil Eduardo Black Kroth, fornecido pela empresa KROTH ENGENHARIA, o valor de mercado do referido imóvel é de **R\$ 207.000,00** (duzentos e sete mil reais).

#### MATRÍCULA 16.991

O imóvel matriculado sob n.º 16.991, é de propriedade de **RICARDO LUIS HEINECK e outros**, com área total de 370,75m<sup>2</sup>, e está localizado na Rua Júlio de Castilhos, distante 42,25 metros da esquina com a Rua Osvaldo Aranha, sem edificações, setor 01, quadra 41, lote 370, bairro Centro, Lajeado/RS.

De acordo com o "LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL", assinado pelo Engenheiro Civil Eduardo Black Kroth, fornecido pela empresa KROTH ENGENHARIA, o valor de mercado do referido imóvel é de **R\$ 165.000,00** (Cento e sessenta e cinco mil reais).

#### MATRÍCULA 109.956 (Loteamento em Projeção)

O imóvel matriculado sob n.º 109.956, é de propriedade de **CARLOS VANDERLEI KLEIN e outros**, com área total de 65.535,44m<sup>2</sup>, cujo imóvel está em fase de projeção e execução de loteamento a ser instituído (sem matrículas individualizadas na presente data), sendo que uma das unidades é composta por uma fração de área de terrenos urbana, com **18.005,36m<sup>2</sup>**, sendo que dentro do loteamento, o imóvel com **18.005,36m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, está localizado na Rua A 44, distante a 123,74 metros da esquina com a Rua G 44, lote 11, na quadra 06, bairro Floresta município de Lajeado/RS.

De acordo com o "LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL", assinado pelo Engenheiro Civil Eduardo Black Kroth, fornecido pela empresa KROTH ENGENHARIA, o valor de mercado do imóvel com 18.005,36m<sup>2</sup>: **R\$ 696.000,00** (seiscientos e noventa e seis mil reais).

#### As permutas dos imóveis acima listados ocorrerão da seguinte forma:

Os imóveis com 6.239,66m<sup>2</sup> e 832,20m<sup>2</sup> (provenientes da matrícula 44.545); os imóveis matriculados sob n.ºs 3.840; 16.991 e o imóvel com 18.005,36m<sup>2</sup> (resultante do loteamento a ser instituído na matrícula de n.º 109.956), serão permutados entre si.

O valor total da avaliação da área com 7.071,86m<sup>2</sup>, que corresponde à soma das áreas do imóvel com 6.239,66m<sup>2</sup> e do imóvel com 832,20m<sup>2</sup>, ambos de propriedade do Município de Lajeado, é de **R\$ 1.276.273,60** (um milhão, duzentos e setenta e seis mil, duzentos e setenta e três reias e sessenta centavos), sendo R\$ 1.126.105,40 (um milhão, cento e vinte e seis mil, cento e cinco reais e quarenta centavos), referente ao imóvel com 6.239,66m<sup>2</sup>, e R\$ 150.168,20 (cento e cinquenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte centavos), referente ao imóvel com 832,20m<sup>2</sup>.

O valor total da avaliação dos imóveis matriculados sob n.ºs 3.840; 16.991 e do imóvel com 18.005,36m<sup>2</sup> (resultante do loteamento a ser instituído na matrícula de n.º 109.956); é de **R\$ 1.068.000,00** (um milhão e sessenta e oito mil reais), sendo R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais), referente ao imóvel matriculado sob n.º 3.840; R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais), referente ao imóvel matriculado sob n.º 16.991 e 696.000,00 (seiscientos e noventa e seis mil reais), referente ao imóvel matriculado sob n.º 109.956.



## PERMUTA 2

### MATRÍCULA 63.302

O imóvel matriculado sob n.º 63.302 é de propriedade do **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, com área total de 580,57m<sup>2</sup>, e está localizado na Rua das Margaridas esquina com a Rua dos Jasmins, Bairro Hidráulica, Lajeado/RS.

De acordo com o “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL”, assinado pelo engenheiro civil, Anderson Henrique Pretto, fornecido pela empresa DOMUS SOLUÇÕES EM ENGENHARIA, o valor de mercado do referido imóvel é de **R\$ 356.000,00** (trezentos e cinquenta e seis mil reais).

### MATRÍCULAS 89.902 e 89.903

a) O imóvel matriculado sob n.º **89.902**, é de propriedade da pessoa jurídica **NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, com área total de 50.896,88m<sup>2</sup>, sem edificações, localizada na Rua Carlos Spohr Filho, lado ímpar, distante 154,81 metros da esquina com a Rua Arno Dahmer, Setor 14, Quadra 01, Lote 650, Bairro Moinhos, Lajeado/RS, da qual está sendo desapropriada a área de **2.542,95m<sup>2</sup>** pra fins de arruamento, correspondendo à projeção da Rua Dr. Hélio T. Munhoz, acesso para a Rodovia RS 130, km 70, lado esquerdo, sentido Lajeado a Cruzeiro do Sul/RS.

b) O imóvel matriculado sob n.º **89.903**, também é de propriedade da pessoa jurídica **NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, com área total de 11.786,44m<sup>2</sup>, sem edificações, localizada na ERS 130, Bairro Moinhos, Lajeado/RS, da qual está sendo desapropriada a área de **604,06m<sup>2</sup>** pra fins de arruamento, correspondendo à projeção da Rua Dr. Hélio T. Munhoz, acesso para a Rodovia RS 130, km 70, lado esquerdo, sentido Lajeado a Cruzeiro do Sul/RS.

De acordo com o “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL”, assinado pelo Engenheiro Civil Eduardo Black Kroth, fornecido pela empresa KROTH ENGENHARIA, o valor de mercado da área com **3.147,01m<sup>2</sup>** (soma das duas frações) é de **R\$ 618.000,00** (seiscentos e dezoito mil reais).

#### **As permutas dos imóveis acima listados ocorrerão da seguinte forma:**

O imóvel com 2.542,92m<sup>2</sup> (proveniente da matrícula 89.902); o imóvel com 604,06m<sup>2</sup> (proveniente da matrícula 89.903) e o imóvel matriculado sob n.º 63.302, serão permutados entre si.

O valor total de avaliação dos imóveis com 2.542,92m<sup>2</sup> e com 604,06m<sup>2</sup> é de **R\$ 618.000,00** (seiscentos e dezoito mil reais).

O valor de avaliação do imóvel matriculado sob n.º 63.302 é de **R\$ R\$ 356.000,00** (trezentos e cinquenta e seis mil reais).

#### TABELA DEMONSTRATIVA DAS PERMUTAS

**Docile Alimentos Ltda.**

Rod. RS 130 - Km 70 - Lajeado/RS - Brasil - CEP: 95901-150 | +55 51 3726.2600 - CNPJ: 94.261.534/0001-15



DESCOBRIR É DELICIOSO

A Tabela a seguir, demonstra que a soma das avaliações dos imóveis da permutante, NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A (DOCILE ALIMENTOS LTDA.) totaliza uma diferença a maior no valor de R\$ 53.726,40.

N.º DA MATRÍCULA	PERMUTANTE	ÁREA QUADRADA PERMUTADA	VALOR AVALIAÇÃO
44.545	MUNICÍPIO DE LAJEADO	6.239,66m <sup>2</sup> + 832,20m <sup>2</sup> <hr/> 8.649,331m <sup>2</sup>	6.239,66m <sup>2</sup> : R\$ 1.126.105,40 + 832,20m <sup>2</sup> : R\$ 150.168,20 <hr/> R\$ 1.276.273,60
63.302	MUNICÍPIO DE LAJEADO	580,57m <sup>2</sup>	R\$ 356.000,00
<b>TOTAL 1</b>			<b>R\$1.632.273,60</b>
3.840	NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A (DOCILE ALIMENTOS LTDA.)	462,00m <sup>2</sup>	R\$ 207.000,00
16.991	NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A (DOCILE ALIMENTOS LTDA.)	370,75m <sup>2</sup>	R\$ 165.000,00
109.956 (Loteamento em Projeção)	NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A (DOCILE ALIMENTOS LTDA.)	18.005,36m <sup>2</sup>	R\$ 696.000,00
89.902 e 89.903	NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A (DOCILE ALIMENTOS LTDA.)	2.542,95m <sup>2</sup> + 604,06m <sup>2</sup> <hr/> 3.147,01m <sup>2</sup>	R\$ 618.000,00
<b>TOTAL 2</b>			<b>R\$ 1.686.000,00</b>
<b>DIFERENÇA</b>			<b>R\$ 53.726,40</b>

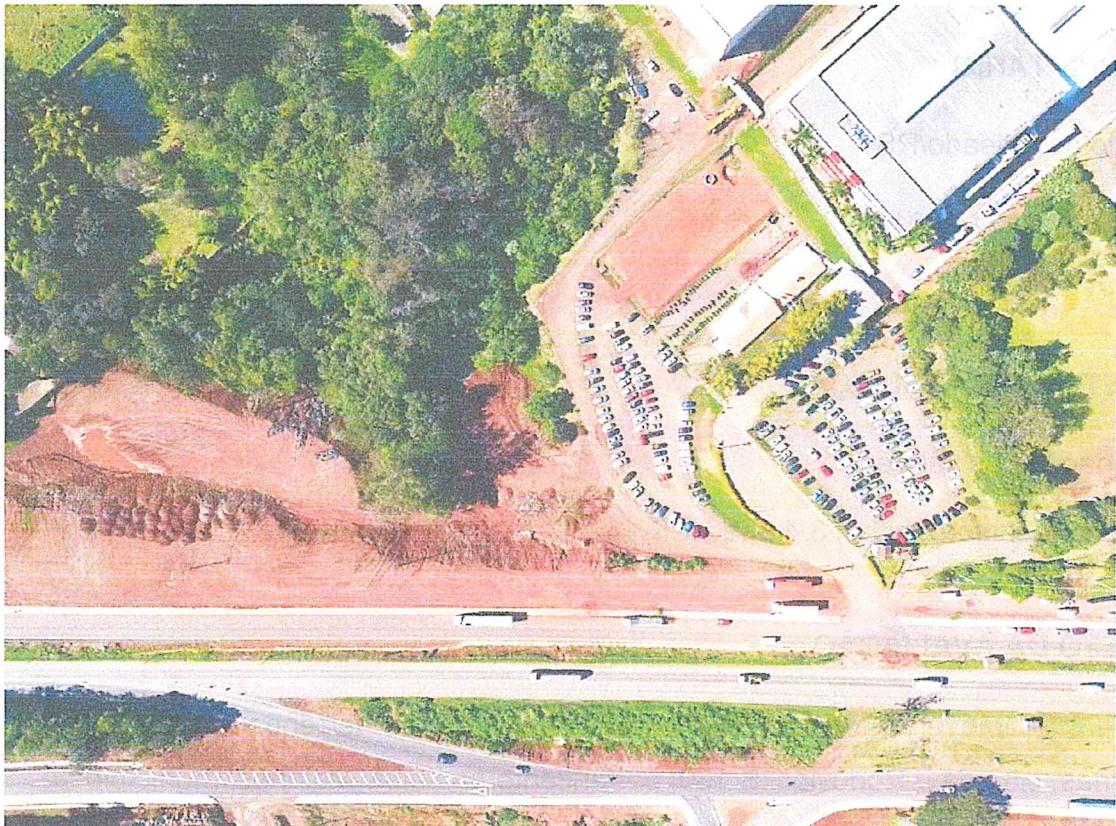
Lajeado, 24 de junho de 2024

NJH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A

Docile Alimentos Ltda.

Rod. RS 130 - Km 70 - Lajeado/RS - Brasil - CEP: 95901-150 | +55 51 3726.2600 - CNPJ: 94.261.534/0001-15

**KROTH**  
ENGENHARIA  
LAUDO DE AVALIAÇÃO



**ÁREA DE TERRENOS URBANA – BAIRRO MOINHOS –  
LAJEADO/RS – MAT. 44.545 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS**

## 1. SOLICITANTE

Docile Alimentos Ltda

CNPJ: 94.261.534/0001-15

## 2. PROPRIETÁRIO

Município de Lajeado/RS

CNPJ: 87.297.982/0001-03

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos valores:

De mercado (conforme item 3.44 da NBR 14.653-1)

## 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel é composto por uma área de terrenos urbana, sem benfeitorias, situada a Rodovia RS 130, pertencente ao bairro Moinhos, município de Lajeado/RS.

### 4.1 Tipo do bem:

O imóvel urbano composto área de terrenos urbana sem benfeitorias.

### 4.2 Descrição sumária do bem

Área de terrenos com 8.649,331m<sup>2</sup>, com características urbanas, fazendo frente com a Rodovia RS 130, km 70, lado esquerdo, sentido Lajeado a Cruzeiro do Sul/RS.



#### **4.3 Ocupante do imóvel**

Na presente data, verificou-se que parte da área em questão encontra-se ocupada pela empresa Docile Alimentos Ltda, local de acesso ao parque fabril e estacionamento de veículos de funcionários e visitantes.

#### **4.4 Tipo de ocupação:**

Na presente data, verificou-se que parte da área em questão encontra-se ocupada para acesso ao parque fabril e estacionamento de veículos de funcionários e visitantes.

### **5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos. O objeto deste laudo é a avaliação de valor de mercado de uma área de terrenos urbana sem benfeitorias registrada no C.R.I. de Lajeado/RS, sob número 44.545.

### **6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO E REGIÃO**

Período da vistoria: **15 a 20 de junho de 2024.**

## 6.1 Localização

O imóvel encontra-se junto a Rodovia RS 130, km 70, S/N, lado esquerdo no sentido de Lajeado a Cruzeiro do Sul/RS. A microrregião do avaliado caracteriza-se por assumir um caráter industrial e de serviços, onde há inúmeras empresas com essas atividades nas adjacências do avaliado, além de caráter residencial, onde há diversas áreas rurais dando lugar a loteamentos mistos, em função da expansão urbana e proximidade com o centro da cidade. Encontra-se a 1,70km do acesso a BR 386, 3,00km do centro da cidade e principal polo comercial da região e 600,00m do acesso a RS 413 (bairros São Bento e município de Santa Clara do Sul/RS). Encontra-se em trecho da rodovia RS 130 que está em fase de ampliação com alças e acesso laterais e duplicação, além de rotatória em execução a 300,00m do avaliado. O bairro em que o avaliado encontra-se caracteriza-se por possuir caráter misto, havendo habitações residenciais uni e multifamiliares além de comércios e serviços e áreas rurais em troca de uso, dando espaço a novos loteamentos. A RS 130 conta com grande atratividade para execução de empreendimentos destinados a indústria e serviços, sendo a rodovia que se interliga com a BR 386 e consequentemente região metropolitana, bem como diretamente ao centro do estado.

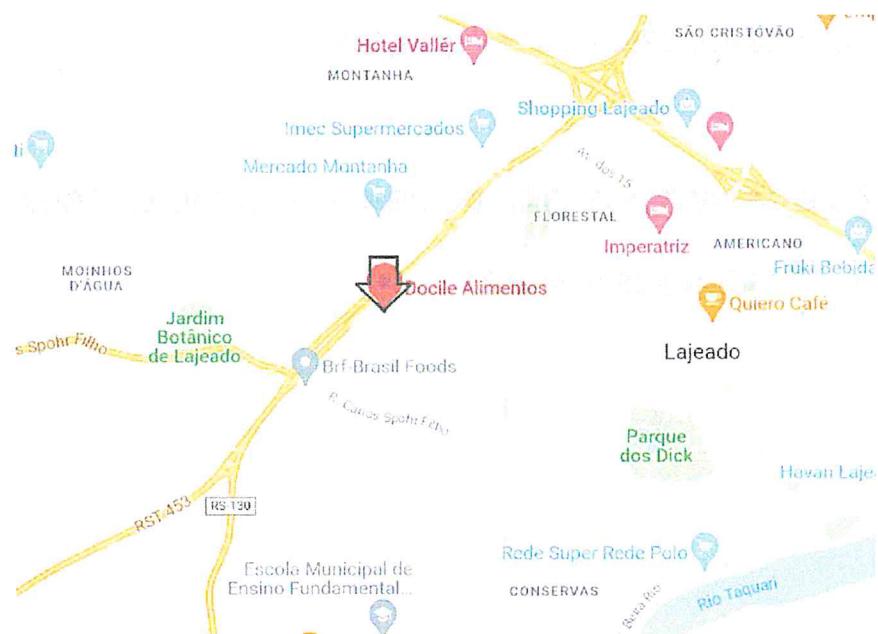


Figura 01 - Localização do imóvel avaliado (dentro do contexto municipal).

Fonte: Google Maps



Figura 02 – Localização ampliada do imóvel avaliando com perímetro, conforme ângulos e dimensões extraídas da matrícula do imóvel.

Fonte: Sr. Fernando Heineck.



Figura 03 – Perfil de elevação longitudinal da área.

Fonte: Google EARTH PRO

Coordenadas geográficas: 29°27'29.2"S 51°59'10.7"W

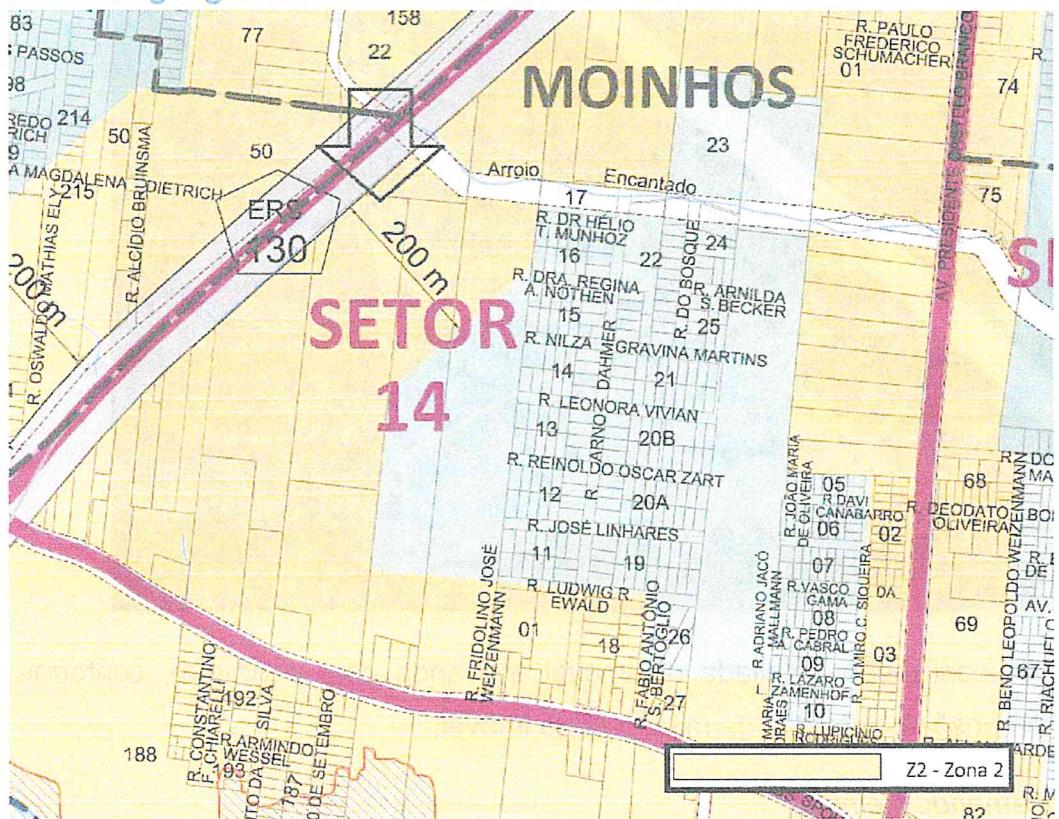


Figura 04 – Zoneamento no local em localiza-se a área – Corredor de Comércio e Serviços.

Fonte: Mapa de Zoneamento – Estrela/RS

Z2	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/H1/H2/H3/OP/PC/S1/S2/S3/S4/ SA1/SA2/SA3/SC/T/ I1/I2/I3/Tr	---	3,00*	75%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00
		----	1,50	75%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00

Figura 05 – Índices previstos para o zoneamento da área - CCS.

Fonte: Plano diretor – Lajeado/RS – anexo 04.



Conforme o Plano Diretor do município de Lajeado/RS, a referida área de terras urbanas encontra-se em zoneamento denominado Z2 – Zona 2, estando previstas as atividades de Indústria, Comércio e serviços.

## 6.2 Característica dos Avaliando

Área de terrenos urbana, com 8.649,331m<sup>2</sup> de superfície, com as seguintes confrontações e ângulos (extraídos da matrícula):

Sem benfeitorias, localizada nesta cidade de Lajeado/RS, Bairro Moinhos, na Faixa de Domínio da RS-130, lado esquerdo para quem trafega na rodovia no sentido Lajeado-Cruzeiro do Sul, sem quarteirão definido, considerada como setor 14, quadra 01, lote 1.450, correspondendo à ÁREA VERDE 02 da QUADRA 31 do LOTEAMENTO GRANJA OLAMI, confrontando-se, ao noroeste, na extensão de 186,44 metros, com a Faixa de Domínio da RS-130, seguindo no sentido anti-horário faz um ângulo interno de 47°47' na direção oeste-leste e confronta-se ao sul, na extensão de 125,28m com propriedade de Reeps & Cia Ltda e de herdeiros de Afonso Mallmann, ai faz um ângulo de interno de 90°00' na direção sul-norte e confronta-se ao leste na extensão de 138,08m com propriedade de José Mathias Krein, fechando o polígono num ângulo interno de 42°13'.

Conta com pavimentação asfáltica (RS 130 e seu acesso lateral), pavimentação por PAV-S junto ao acesso a indústria Docile Alimentos e sem pavimentação junto ao estacionamento lateral, com rede de energia elétrica trifásica, lógica e coleta de lixo.

Topografia com declive inicial, desde a RS 130, no sentido de oeste ao leste, até uma profundidade de aproximadamente 60,00m, onde assume topografia plana, até a porção de fundos da área.

Área sem delimitações aparentes junto aos lindeiros laterais e de fundos, apenas junto ao alinhamento com a RS 130 e sua faixa de domínio.

Há arroio junto a porção central da área, de quem a olha de frente pela RS 130, onde há previsão de faixa de APP (área de preservação permanente), que aparentemente possui largura inferior a 10,00m, necessitando faixa de APP de 30,00m. Arroio este que em parte encontra-se canalizado, sobretudo na passagem pela RS 130 e adentrando junto a área de terrenos avalianda, conforme demonstra as figuras abaixo.



Figura 06 – Arroio Encantado com porção canalizada – imagem de 2023.

Fonte: *Google Earth PRO*

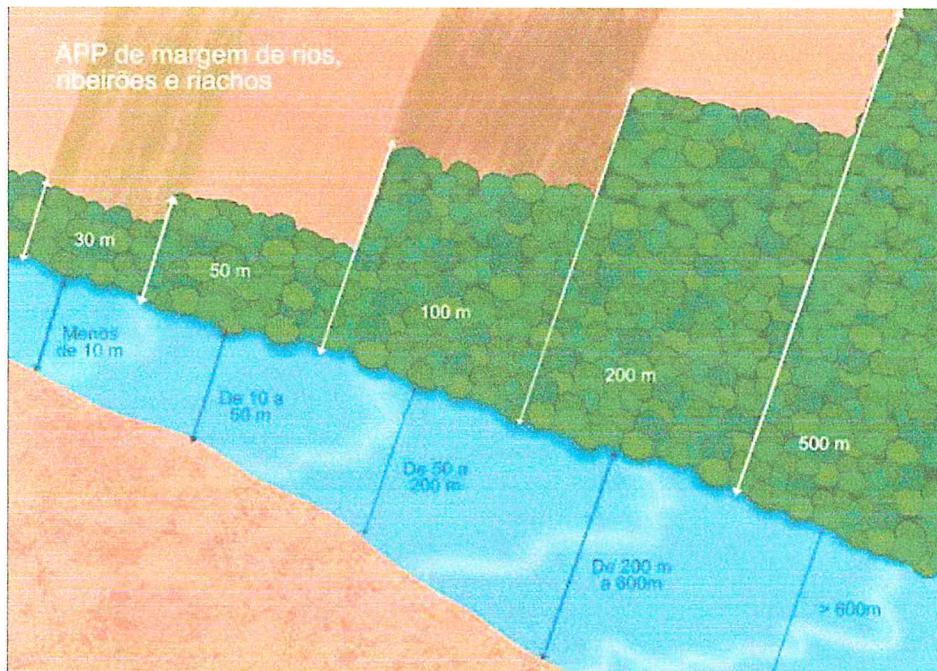


Figura 07 – Faixas de APP.

Fonte: *Do autor.*



Figura 08 – Canalização do arroio indicada na imagem com os limites da propriedade.

Fonte: Adaptado de Lev. topográfico PROJETO D-Abril de 2023 – prancha física.

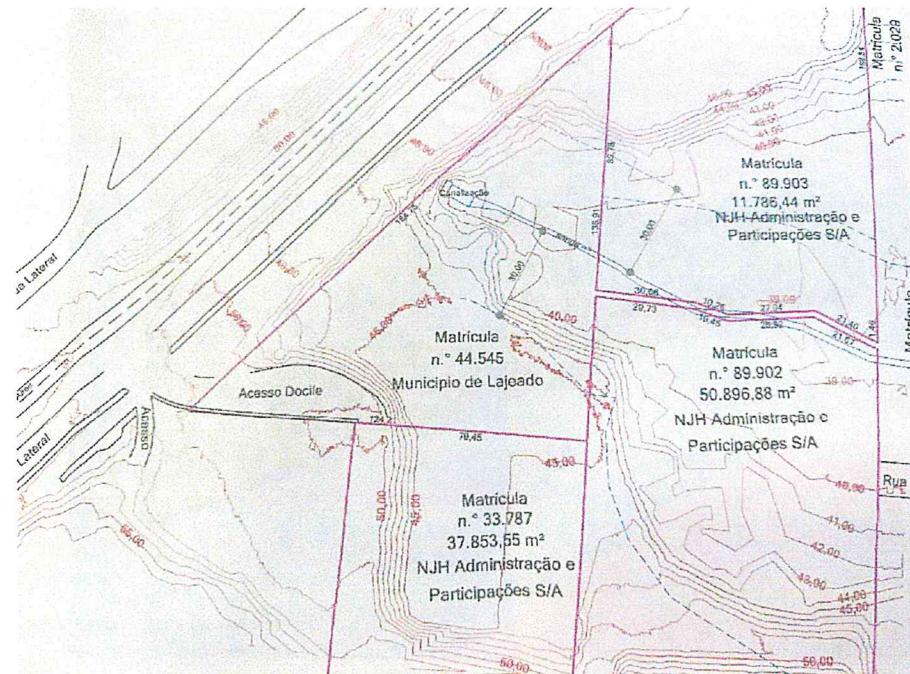


Figura 09 – Mapa altimétrico da área de terrenos avalianda e lindeiros.

Fonte: Adaptado de Lev. Topográfico PROJETO D-Abril de 2023 – prancha física.

Quanto ao aproveitamento da área, considerando faixa de APP na porção de central, bem como aparente mata nativa junto a porção da divisa norte, estima-se para este imóvel uma área aproveitável e com potencial para exploração de 5.000,00m<sup>2</sup>, junto a frente com a RS 130 (porção sul), onde atualmente encontra-se área de acesso a empresa Docile Alimentos, bem como estacionamento para veículos e área de manobra e acesso lateral a indústria.

Há realizado junto a área de terrenos, aterro na porção central e junto ao acesso direto pela RS 130, onde há área plana aterrada de aproximados 5.000,00m<sup>2</sup>.

Não há projeção de prolongamento da via do bairro com interligação a RS 130, apenas intenção de realização de alça de acesso interno na área de terras avalianda, a ser proposto pela iniciativa privada ao poder público, com largura de 30,00m.

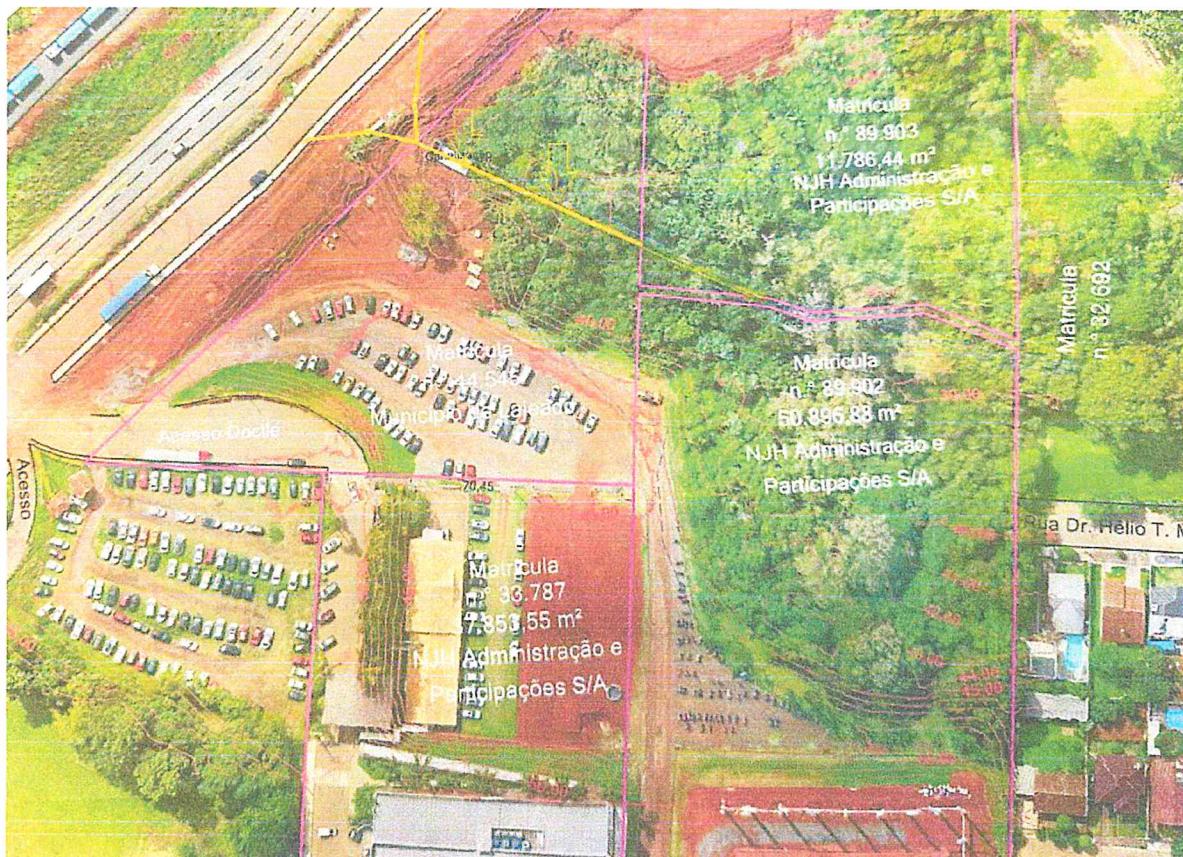


Figura 09 – Mapa da área de terrenos avalianda e lindeiros (indicado em amarelo projeção de via a ser aberta – acesso RS).

*Fonte: Adaptado de Lev. Topográfico PROJETO D-Abril de 2023 – prancha física.*

Conforme informação do solicitante, através de seu representante, Sr. Fernando César Heineck, há intenção de realização de acesso da RS 130 ao interior da área avaliada.

**Benfeitorias: Não há.**

**Faixa de domínio e área não edificante**

Conforme informação fornecida de forma verbal, pelo servidor do DAER, Sr. Sadi, em 23/08/2023, há previsto para este trecho, km 70 da RS 130, faixa de domínio de 40,00m desde o eixo da rodovia original, acrescido de 5,00m de faixa não edificante, totalizando 45,00m do eixo da rodovia, conforme expõe a figura abaixo:



Figura 10 – Extensão da faixa de domínio e área não edificante do DAER.

Fonte: Google Earth PRO.



*Obs.1: Utilizado como referência a matrícula apresentada (anexo), atualizada em 22/08/2023, ficando o Eng. Avaliador isento de qualquer ônus caso haja averbação posterior a esta data que venha a alterar as características do imóvel ou algum impedimento legal ou ambiental;*

*Obs.2: Havendo necessidade ou intenção de utilização da porção onde há arroio em parte canalizado, deverá ser consultado Eng. Ambiental ou Florestal para identificação e verificação da possibilidade de o fazer, assim como aterro ou supressão de vegetação;*

*Obs.3: Considerada frente aproveitável de 113,69m, em função de haver alto declive junto a porção norte da área;*

*Obs.3: Havendo intenção de realização de via pública dentro da área em questão, os valores de desapropriação deverão ser verificados aferidos pelo poder público e apresentados a iniciativa privada;*

*Obs.4: Havendo estudo ambiental aprovado pelos órgãos pertinentes, para aterro da porção norte, assim como possível supressão de vegetação, para aproveitamento completo da área de terrenos, o valor de avaliação da área de terrenos pode sofrer alterações. Avaliação exclusiva para o estado ao qual encontra-se a área na data da vistoria.*

## 7. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Trata-se de um imóvel urbano e sem benfeitorias, em rodovia de grande circulação e fluxo (duplicada), próximo ao polo comercial da cidade.

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ, **LIQUIDEZ NORMAL** ou ALTA LIQUIDEZ;
- b) desempenho de mercado: RECESSIVO, **NORMAL** ou AQUECIDO;
- c) número de ofertas: **BAIXO**, MÉDIO ou ALTO;
- d) absorção pelo mercado: SEM PERSPECTIVA, DIFÍCIL, **NORMAL** ou RÁPIDA;
- e) público alvo para absorção do bem: Investidor com o objetivo de construir edificação para locação ou venda, face a localização da área e demanda para este tipo de imóvel. Proprietário da empresa lindeira com o objetivo de incorporação ao seu imóvel, face localização junto ao acesso da mesma.
- f) facilitadores para negociação do bem: Em localização privilegiada dentro do contexto urbano do município e rodovia e trevo de retorno próximo;
- g) dificultadores para negociação do bem: Topografia da porção norte da área de terrenos acidentada, necessidade de prolongamento de canalização de arroio e faixa de APP e mata aparentemente nativa em parte da área.



## 8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Utilizou-se o Método Comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística. Utilização do software TS-Sisreg para modelagem de dados e regressão para posterior obtenção de estimativa de valor de mercado da área de terras em questão. O método se mostra como mais oportuno para a avaliação em questão, que conforme item 7.5 da NBR 14.653-1, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, pois a natureza do bem avaliando e a finalidade da avaliação corroboram para isso, além de haver dados de mercado disponíveis para a comparação.

MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado.

## 9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS – ÁREA DE TERRAS

Período da pesquisa: 15 a 20/06/2024

Dados amostrais e fontes de pesquisa junto ao anexo B.

### Descrição das Variáveis – MCDDM

Nome da Variável	Descrição
Área do terreno	Variável independente – quantitativa - representada em m <sup>2</sup> - (crescimento negativo)
Testada	Variável independente – quantitativa - representada em m - (crescimento positivo)
Distância do polo comercial (Lajeado centro)	Variável independente – quantitativa – representada em quilômetros do polo (crescimento negativo)
Em rodovia principal (BR 386)	Variável independente – dicotômica isolada - representada em sim ou não – 00 ou 01 - (crescimento positivo). Se está na BR 386 sim, se não está, não.
Topografia	Variável independente – código alocado – representada por numeral de 01 a 05, onde 05 é o plano e 01 é alto declive.
Unitário	Variável dependente – representada em R\$/m <sup>2</sup> (valor total da oferta/área construída)

### Tratamento dos dados:

Tipo de tratamento: Estatística inferencial.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – ÁREA DE TERRAS

#### FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 ( $k+1$ ), onde $k$ é o número de variáveis independentes		4 ( $k+1$ ), onde $k$ é o número de variáveis independentes		3 ( $k+1$ ), onde $k$ é o número de variáveis independentes	X
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	X
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%		30%	X
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%		2%		5%	X
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>16 Pontos</b>			

#### Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimativa.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I
-----------------------	--------

## PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		190,04
Valores do intervalo de confiança	MAX	239,97
	MÍN	150,49
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	26,86%
	MÍN	-20,81%
Amplitude do intervalo de confiança		47,09%

GRAU DE PRECISÃO	GRAU I
------------------	--------

## 12. CAMPO DE ARBÍTRIO

A Norma Brasileira NBR 14.653 dispõe que “O valor final da avaliação, a ser indicado pelo engenheiro de avaliações em função do tratamento estatístico adotado, tem de estar contido em um intervalo de confiança fechado e máximo de 80%”. Por sua vez, na alínea b) do inciso 8.2.6, concede que o engenheiro de avaliações possa, facultativamente, “indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, respeitados os limites dos intervalos de confiança inferidos de tratamento estatístico”. Soma-se a isso, a descrição de campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Ainda, conforme item 8.2.1.5.2 da NBR 14.653: O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Entende-se que é pertinente e necessária a aplicação, para este caso específico, a utilização do campo de arbítrio, uma vez que o modelo matemático de inferência estatística adotado não contemplou uma variável em relação as perdas decorrentes de necessidade de faixas de APP, aterramento (declive abrupto) e estudo ambiental necessário.

Cabe neste caso a aplicação do campo de arbítrio em função das justificativas acima apontadas, portanto, considerou-se o decréscimo de 5% (estabelecido na referida norma) na estimativa central do valor de avaliação e dentro do intervalo de confiança.

### 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

**Estimativa de valor área de terrenos para intervalo de confiança de 80%:**

VALOR ESTIMADO PARA ÁREA DE TERRENOS URBANA (8.649,33m <sup>2</sup> )			
	Mínimo	Médio	Máximo
Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 150,49	R\$ 190,04	R\$ 239,97
Total	R\$ 1.301.637,67	R\$ 1.643.718,67	R\$ 2.075.579,72

\*Adotou-se o arredondamento de 1% do valor final, conforme NBR 14.653-2;

\*\*Descontado 5%, dentro do intervalo de confiança, por haver alto desnível entre a rodovia e a área, principalmente na porção norte, e necessidade de canalização de arroio e devidas faixas de APP a serem respeitadas (mediante encaminhamento de projeto ambiental com profissional habilitado e aceite dos órgãos pertinentes).

**Valor de Mercado do imóvel:**

**R\$ 1.561.000,00**

Valor por extenso: Um milhão, quinhentos e sessenta e um mil reais.

\*com arredondamento de 1%, conforme NBR 14.653;

Lajeado, 20 de junho de 2024.



#### **14. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS)**

Eduardo Black Kroth, CPF 012.172.030-60, CREA/RS 219.737, Engenheiro Civil, pós graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### **15. LOCAL E DATA DO LAUDO**

Lajeado, 20 de junho de 2024.

#### **16. ANEXOS**

- a) Matrícula do imóvel avaliando;
- b) Dados amostrais e fonte da pesquisa;
- c) Relatório do modelo;
- d) Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) dos trabalhos junto ao CREA (via do contratante);
- e) Relatório fotográfico da vistoria;

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eduardo Black Kroth".

**Eduardo Black Kroth**

**Engenheiro Civil**

**CREA/RS 219.737**



**KROTH**  
ENGENHARIA  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**LOTE URBANO – RUA JÚLIO DE CASTILHOS -  
LAJEADO/RS**

**MAT. Nº 3.840 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS**

**Laudo simplificado de uso exclusivo do solicitante – controle interno nº202404**

**1. SOLICITANTE**

Docile Alimentos

Motivo: Avaliação para venda/permute com órgão público

**2. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Lote urbano de esquina, com superfície total de 462,00m<sup>2</sup>, situado a Rua Júlio de Castilhos a 34,00m esquina com a Rua Osvaldo Aranha, sem edificações, junto ao setor 01, quadra 41, lote 366, pertencente ao bairro Centro, Lajeado/RS.

**3. ESPECIFICAÇÃO**

Método Comparativo direto de dados de mercado. Laudo de avaliação na modalidade simplificado. Utilização do software TS-Sisreg para modelagem de dados e regressão para posterior obtenção do valor de mercado do lote em questão. Grau de precisão III: Amplitude de 22,07%. Grau de fundamentação I: 14 pontos.

**4. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS**

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos. O objeto deste laudo é a avaliação de valor de mercado um lote urbano, matriculado no R.I. de Lajeado sob nº 3.840.

CH

## 5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

### 5.1 Localização

O lote encontra-se na Rua Júlio de Castilhos, a 34,00m da esquina com a Rua Osvaldo Aranha. A microrregião do avaliado caracteriza-se por assumir um caráter comercial e de serviços, onde fica junto a via que é uma das principais no que tange a atividade comercial da cidade e da região, porém está em trecho do centro antigo, onde o polo comercial deixou de fazer parte e está migrando para outras quadras. Há atratividade para exploração comercial do lote, onde os principais comércios da cidade encontram-se próximo a esta via, além de rede bancária, escolar, prefeitura, saúde e parque a um raio de 600,00m do avaliado. O bairro em que o avaliado encontra-se caracteriza-se por estar em troca de uso nas adjacências do avaliado (vias perpendiculares e entorno), onde há inúmeras residências transformadas em prédios mistos, pela proximidade do centro da cidade e histórico comercial.

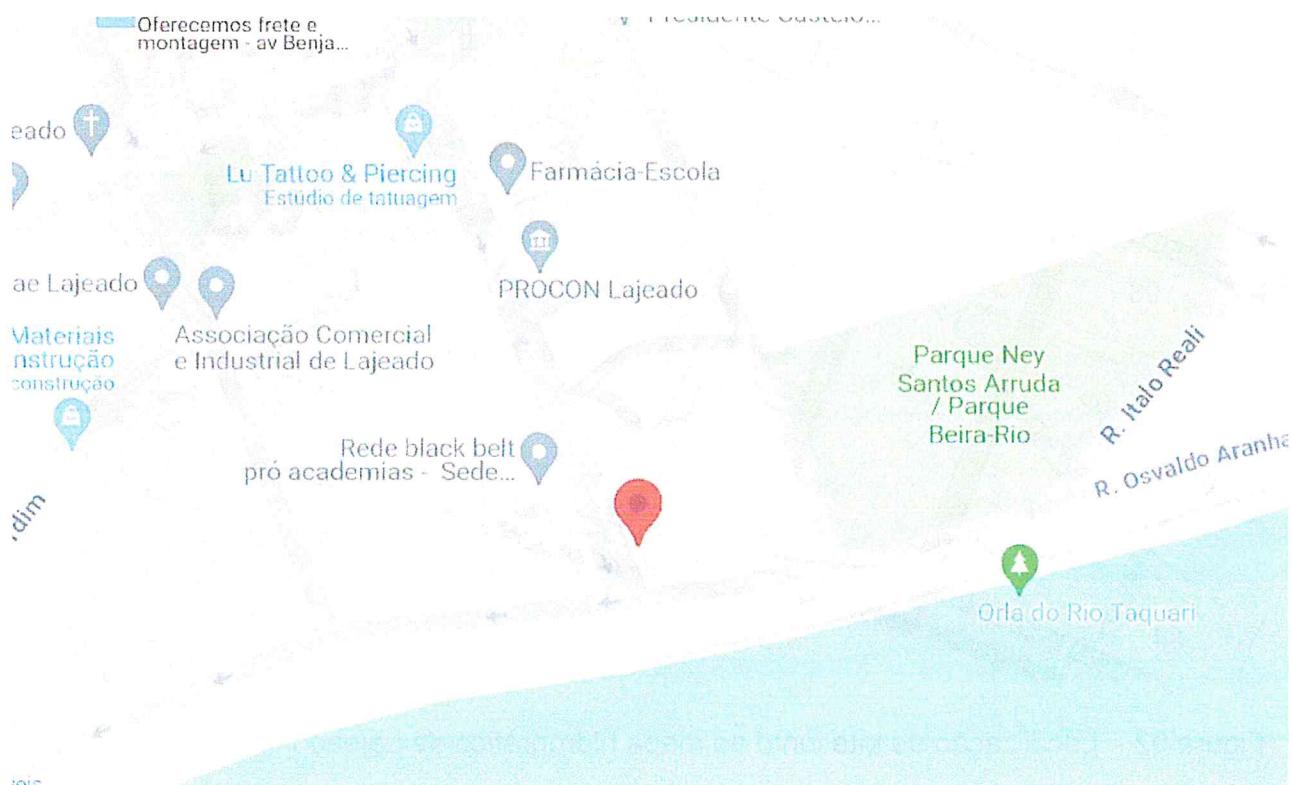


Figura 01 - Localização do imóvel avaliado.

Fonte: Google Maps

Coordenadas geográficas: 29°28'12.3"S 51°57'42.2"W

## 5.2 Característica dos Avaliando

Lote urbano com 642,00m<sup>2</sup> de superfície, de meio de quadra, confrontando-se por 11,00m pela frente ao oeste com a Rua Júlio de Castilhos, mesma dimensão com divisa de fundos ao leste com propriedade que foi ou é de Ludwig Ewald, ao norte por 42,00m com propriedade que foi ou é de Hexsel S/A e ao sul, na mesma extensão com propriedade que foi ou é de Márcio Ewald, formando polígono regular, abaixo do nível da rua e alagável (cheias do Rio Taquari).

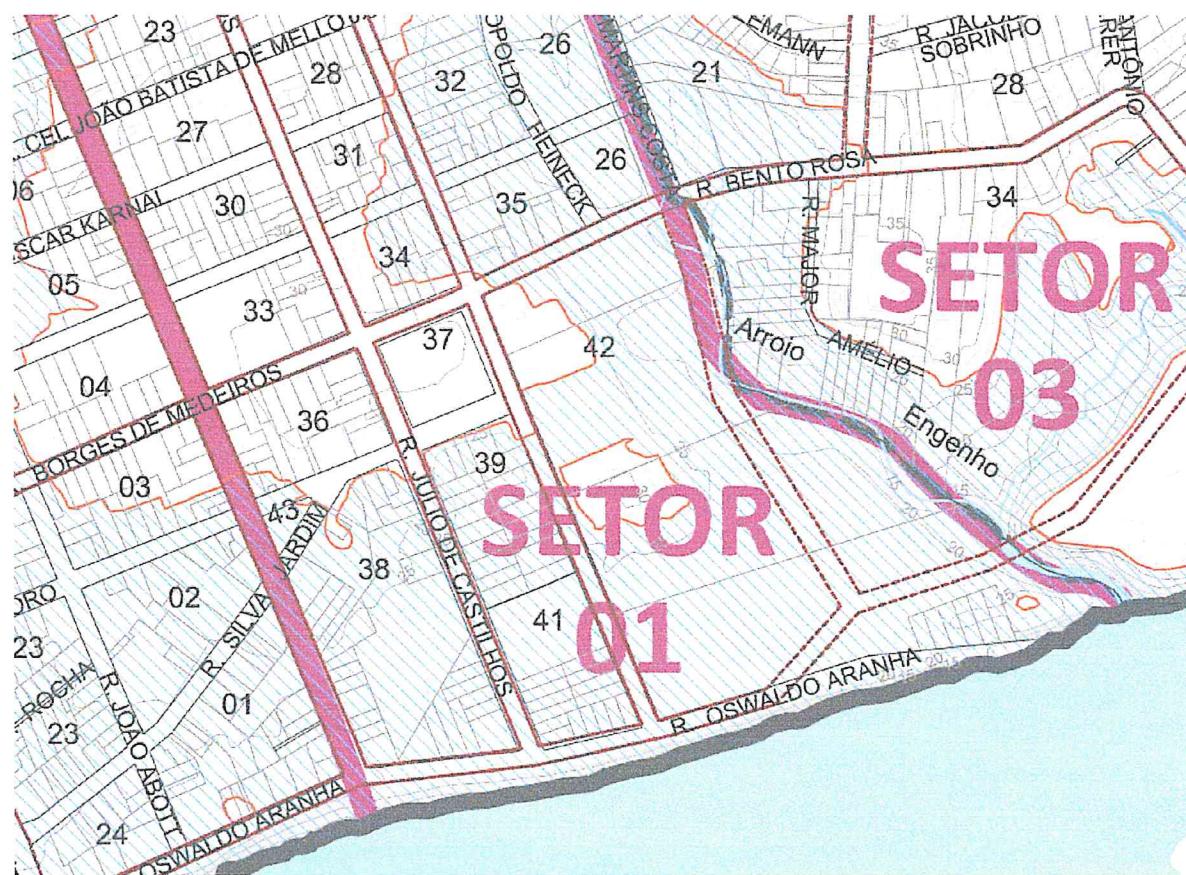


Figura 02 – Localização do lote junto ao mapa hidrográfico de Lajeado/RS.

Fonte: Mapa hidrográfico e topográfico – Revisão 04/08/2020.



Embora haja índices favoráveis para a edificação de prédios residenciais e mistos, face o índice de aproveitamento (IA) e taxa de ocupação (TO), há restrição devido a cota de enchente, que em Lajeado/RS prevê o mínimo de 27,00m.

Há pavimentação por paralelepípedo, com rede de energia elétrica, pluvial, telefonia, coleta de lixo, calçada de passeio e meio fio. Topografia plana, abaixo do nível da rua e com vegetação de grande porte.

Benfeitorias: Não há.

OBS.: Matrícula apresentada atualizada em 17/02/2023. Fica o engenheiro avaliador isento caso haja algum impeditivo ou restrição que alterem as características do imóvel na matrícula não apresentada, que possam alterar o valor da avaliação.

### 5.3 Data da vistoria

Vistoria externa realizada pelo Engenheiro Civil Eduardo Black Kroth no dia 11 de janeiro de 2024.

## 6. DIAGNOSTICO DE MERCADO

**Fatores valorizantes:** Próximo a Prefeitura, Praça da Matriz, em via principal da cidade.

**Fatores desvalorizantes:** Região antiga da cidade, com vegetação nativa de grande porte e em cota de enchente.

Conforme mapa hidrográfico e informação fornecida pela Prefeitura Municipal de Lajeado, o lote encontra-se em área alagável, sendo a cota estimada entre 24,00m e 25,00m.

**VERIFICAR VIABILIDADE DE NOVA CONSTRUÇÃO JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL PARA ESTE CASO ESPECÍFICO E ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS NO PROJETO PARA CONTEMPLAR TAL OBRIGATORIEDADE.**

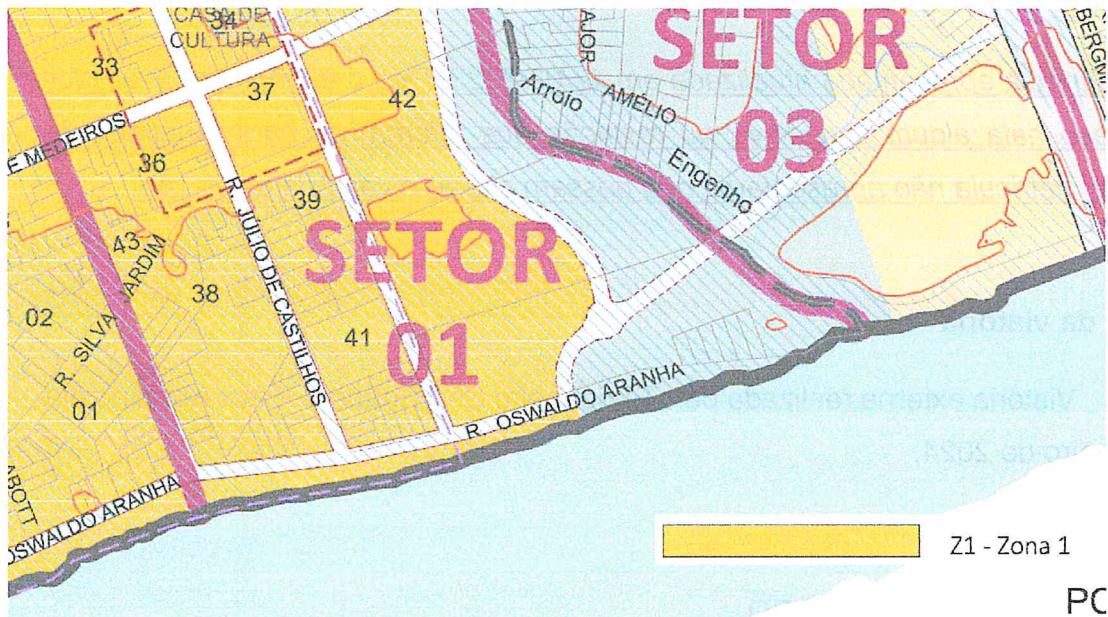


Figura 03 – Localização do lote junto ao mapa de Zoneamento de Lajeado/RS.

Fonte: Mapa de Zoneamento – Revisão 14/06/2023.

TABELA DE ÍNDICES								
ZONAS	USOS	PORTE (m²)	IA	TO	TP	ALTURA TOTAL H (m)	ALTURA DA BASE Hb (m)	RECUO DE JARDIM (m)
Z1	H1/H2/H3	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	4,00
	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/OP/PC/S1/S2/S3/S4/SA1/SA2/SA3/SC/T	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	ISENTO
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	80%	10%	LIVRE	13,20	ISENTO

Figura 04 – Tabela de índices construtivos de Lajeado/RS (Zoneamento Z1).

Fonte: Tabela 04 – Plano Diretor – Lajeado/RS



## 7. DESENVOLVIMENTO

Para se obter o valor atual de mercado do lote urbano, utilizou-se o método de comparação direta de dados de mercado, através de pesquisa de ofertas e negociações concretizadas de lotes na região do avaliado.

Portanto, buscou-se a homogeneização dos dados e regressão, através de estatística inferencial para obtenção do valor real de mercado do lote.

## 7.1 DADOS

Nº	Endereço	Area do lote (m²)	Esquina	Em cota de enchente	Testada (m)	Em via principal	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	Rua Cap. Leopoldo Heineck	1155,00	Sim	Não	36,00	Não	4129,87	4770000
2	Rua Pinheiro Machado	664,97	Não	Não	19,85	Não	4511,48	3000000
3	Rua Saldanha Marinho	436,80	Não	Não	12,00	Não	4853,48	2120000
4	Av. Benjamin Constant	450,00	Não	Não	15,00	Sim	5777,78	2600000
5	Rua Tiradentes	474,00	Não	Não	18,50	Não	3354,43	1590000
6	Rua Bento Gonçalves	1091,00	Sim	Não	34,00	Sim	4857,93	5300000
7	Rua 15 de Novembro	518,50	Não	Não	16,00	Não	2700,10	1400000
9	Av. Benjamin Constat	363,00	Sim	Não	13,00	Sim	4672,18	1696000
10	Rua João Abott	394,12	Sim	Não	12,00	Não	3805,95	1500000
11	Rua Fialho de Vargas	385,00	Sim	Não	13,50	Não	5506,49	2120000
12	Av. Alberto Pasqualini	1536,00	Sim	Não	27,00	Sim	4140,63	6360000
13	Av. Alberto Pasqualini	744,50	Sim	Não	24,15	Sim	4969,78	3700000
14	Av. Alberto Pasqualini	450,00	Não	Não	15,00	Sim	4000,00	1800000
15	Rua Julio May	480,00	Não	Não	16,00	Não	1875,00	900000
16	Rua Julio May	360,00	Não	Não	12,00	Não	2777,78	1000000
17	Rua João Abott	1223,82	Sim	Sim	22,00	Não	612,84	750000
18	Rua Oswaldo Aranha	374,00	Sim	Sim	11,00	Não	521,39	195000
19	Rua João Abott	726,00	Não	Sim	15,00	Não	1022,04	742000
20	Rua Bento Gonçalves	1176,00	Não	Sim	28,00	Não	680,27	800000

|-|



## 7.2 RELATÓRIO SINTÉTICO DO MODELO

### Data de referência:

12/01/2024 12:02:21

### Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 19
- Número de dados considerados: 19

### Resultados Estatísticos:

#### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,959224
- Coeficiente de determinação: 0,920112
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,897286
- Fisher-Snedecor: 40,31
- Significância: 0,01

#### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: -1,148401

### Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

### Outliers do Modelo: 1

### Equação

Unitário = 1 / ( -0,0012453626 +0,23310776 \* 1/Áreaterreno +-0,00011491199 \* Emavenida principal +0,0013686954 \* Em cotade enchente +0,0003884026 \* ln(Testada) )

Fonte	
1	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.82966
2	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.58047
3	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.31712
4	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.80737
5	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.37554
6	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.V7445
7	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.V8631
9	Marcelo Munhoz - 3714-4460 - cód.3754
10	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.2495
11	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.8958
12	Dressler Imóveis - 3714-4266 - cód.139004
13	Dressler Imóveis - 3714-4266 - cód.139013
14	Dressler imóveis - 3714-4266 - cód.139014
15	Imob. Kroth - 3748-7900 - informação verbal
16	Imob. Kroth - 3748-7900 - informação verbal
17	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.1754
18	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.V13999
19	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.4037
20	Imob. Antares - Informação verbal

H

## 8. FOTOGRAFIAS



Vista 01 do logradouro em frente ao avaliando.



Vista 02 do logradouro em frente ao avaliando.

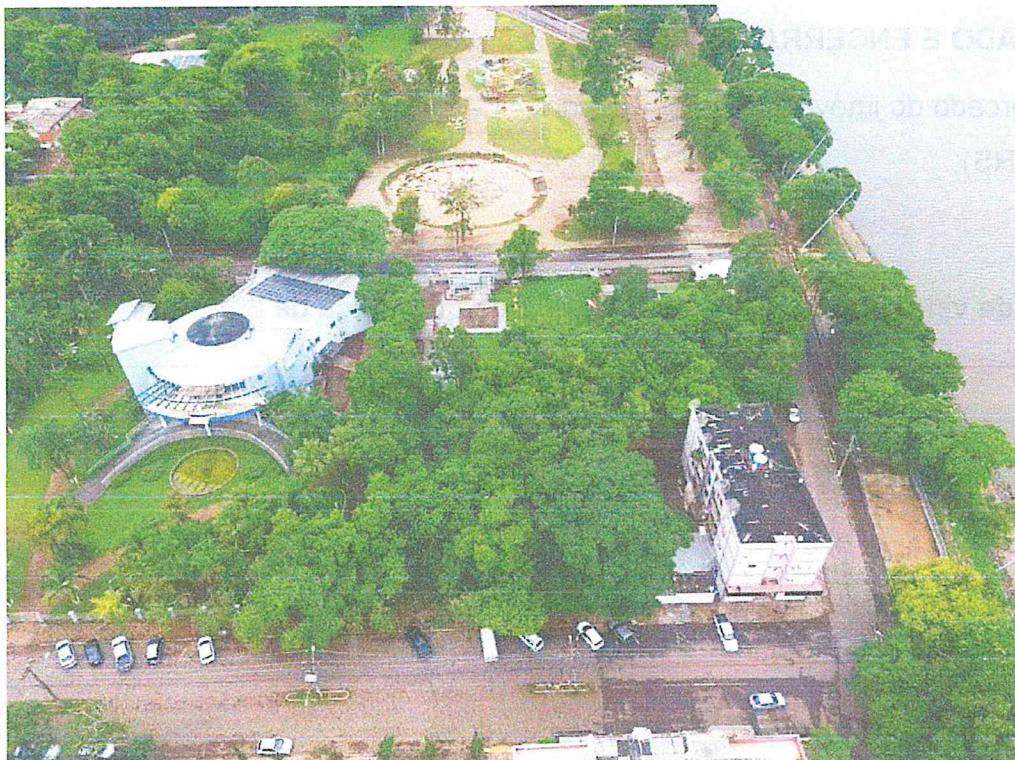


Vista frontal do imóvel avaliado.

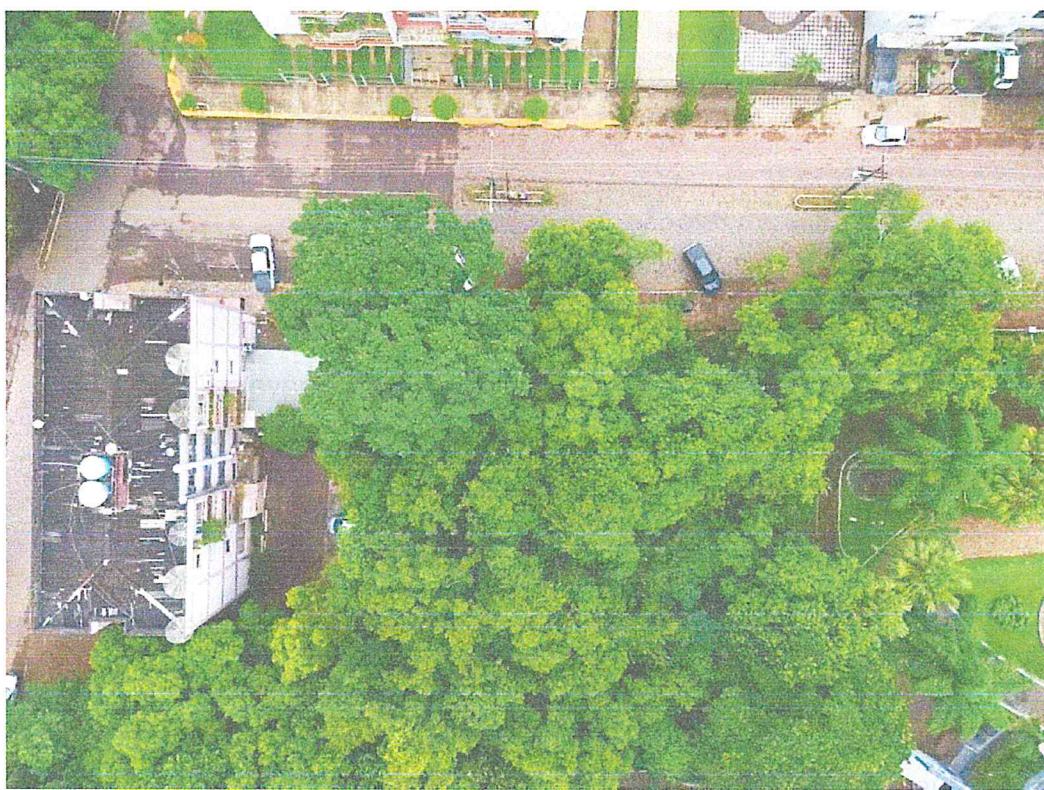


Vista interna de frente a fundos do lote.

✓ -



Vista aérea do lote.



Vista aérea 02 do lote.

## 9. RESULTADO E ENCERRAMENTO

Valor de mercado do imóvel (setor 01 - quadra 41 – lote 366 – mat. 3.840 do C.R.I. de Lajeado/RS):

**Estimativa de valor para o lote com intervalo de confiança de 80%:**

VALOR ESTIMADO PARA LOTE URBANO		
Mínimo: R\$ 270.796,68	Médio: R\$ 296.299,08	Máximo: R\$ 327.096,00

\*Adotou-se arredondamento do valor final, conforme previsto na NBR 14.653.

a) Situação paradigmática terreno seco	1.00
b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	0.90
c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	0.70
d) Terreno permanentemente alagado.	0.60

Tabela 1 – Fatores sugeridos em relação à consistência do terreno devido à presença da água.

Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005.

Tabela 01 - Tabela de fatores de depreciação para terrenos alagáveis.

Fonte: [https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1628619810-1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO%20\(1\).pdf](https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1628619810-1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO%20(1).pdf)

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliado.

|-|



Admitindo que o lote encontra-se entre as cotas 24,00m e 25,00m, sendo este periodicamente afetado pelas cheias do Rio Taquari, é condizente com sua realidade a aplicação do coeficiente sugerido pela tabela 01, resultando em:

$$296.299,08 \times 0,7 = \text{R\$ } 207.409,35$$

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 207.000,00**

**(Duzentos e sete mil reais)**

Lajeado, 12 de janeiro de 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eduardo Black Kroth".

**Eduardo Black Kroth**

**Engenheiro Civil**

**CREA/RS 219.737**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eduardo Black Kroth".