

RONDA ALTA-RS, 02 de maio de 2.016.

116
B7

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE

IMÓVEL RURAL

Proprietário: Celso Gobbi e sua esposa Nelci Lucia Gobbi

Local Sede: Município de Rondinha-Rs

Local do Imóvel:Linha Pedão-Gasparetto Rondinha-Rs

Área Total dos imóveis, conf. matrícula nº 9.116 R2 com área de 38.880,0 m² sem benfeitorias. Em nome de Celso Gobbi e sua esposa Nelci Lucia Gobbi

OBS: Área penhorada objeto de perícia 18.888,0 m² ou 1,88 há. Dentro do todo maior de 3,88 há.



LAUDO DE PERÍCIA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



I- Objetivo

Objetiva o presente Laudo técnico, descrever, caracterizar, mensurar e avaliar o imóvel rural, bem como o valor de mercado do mesmo (Valor da terra nua), com área determinada e contíguo total de 1,88 há conforme conf. Escritura pública de compra e venda matrículas nº 9.116 R2, livro 02, de 03/09/2001 sem benfeitoria em nome de Celso Gobbi.

II- Solicitante:

Cooperativa de crédito rural com intervenção solidária de Constantina (Cresol)

III-Proprietário do imóvel:

Nome: (Celso Gobbi) dono do imóvel de 1,88 ha mat. R/2. nº 9.116

CPF: 619.582.120/91 (Celso)

Endereço: Linha Pedão-Rondinha-RS.

Telefone:

IV Objetivo do Trabalho:

Determinar o valor da Terra Nua (VTN)

*Determinar valor das terras, sobre o imóvel de 18.880,0 m² (Celso Gobbi e Esposa) sem benfeitorias.

OBS: Terra penhorada em nome de Celso Gobbi conf. Folhas 67 do processo estão sobre o todo maior de 38.888 m² que está em nome de Celso Gobbi.

Segundo vários estudiosos como os Engenheiros Agrônomos Adilson José Magossi, Jorge Duprat Cardoso, Otávio Teixeira M Sobrinho e Miguel Carlos F. da Silva Kosma em avaliações de imóveis rurais deve-se considerar:

1-Torna-se imprescindível caracterizar o objetivo da avaliação uma vés que o valor é determinado pelo conjunto dos componentes:

01-Utilidade - Representa o uso atual

02-Escassez: -Representa a quantidade disponível do bem

03-Futuridade- Representa aquilo que se pode obter do bem

A representação do uso atual, objetiva descrever o que está sendo produzido no imóvel num determinado período o ciclo das culturas anuais, permanentes e da pecuária.

A representação da quantidade e especialmente a qualidade disponível do bem, denota valores determinados pela lei da oferta e procura de terminado imóvel

A representação de “Futuridade” objetiva avaliar aquilo que se pode obter do bem ou a potencialidade futura do mesmo.



Neste contexto o valor de um bem é determinado tecnicamente pelos seus custos, frutos e direitos sobre ele conforme Ed. Pini 1998 "Engenharia de Avaliações" pág. 07.

O valor de um bem, embora tenha em seu componente, elementos subjetivos, sempre sugere a comparação com outros bens comercializados na região. O valor atualizado será, o valor comercial do bem considerando, na extensão de prazo, ou na época que for mais conveniente a sua comercialização e o método de cálculo estará ligado ao somatório dos rendimentos do bem considerado.

Baseado nos conceitos acima citados o presente laudo estará centrado basicamente em avaliar o bem imóvel físico (terra nua) no atual estado que se encontra, segundo pesquisas de mercado imobiliário na região.

V-Identificação, descrição e localização do(s) imóvel (is):

Matrícula: 9.116 R2

Área: 1,88 há ou 18.888,00 m²

Denominação da área: Sem Denominação Especial.

Descrição das confrontações:

Norte: por linha seca e terras de Normelio Salami

Sul: por linha seca convencional e terras de Celso Gobbi

Leste: por linha seca e terras de Alberto e Rita Gusatti

Oeste: Por sanga do Rio Sarandi.

VI- Localização e Acesso:

Os imóveis, de área contígua, ficam localizados na linha Pedão, município de Rondinha-Rs, distando do imóvel a Cidade de Rondinha-Rs cerca de 3,5 Km.

Coordenadas geográficas: Marcação de ponto por Google Earth Latitude 27°49'4.75"S
Longitude 52°55.16.19"O

As principais vias de acesso são pela parte norte da cidade de Rondinha distância total de 3,5 km do Município.

A rodovia principal, na parte rural é de chão encascalhado até o imóvel com boa trafegabilidade durante o ano todo.

VII-Caracterização , utilização atual e potencialidade agropecuária:

Estradas de acesso:

Situação boa Imóvel servido por rodovia secundária, de chão encascalhado, não pavimentada, importânci a relativa das distâncias.

Clima:

-A região é de clima subtropical com quatro estações definidas com geadas no inverno e temperaturas superiores a 35 °C no pico do verão. Apresenta boa distribuição de chuvas durante todo o ano. Ocasionalmente ocorre estiagem moderadas com probabilidade de 25 a 30 % de ocorrência.

-O clima possibilita o cultivo de grãos de verão (Soja, Milho, Sorgo e outros) e no inverno o cultivo de (Trigo, Cevada,

VIII-Relevo e solo:

-O relevo do solo é de moderadamente ondulado a ondulado com declividade de 10 a 15%, nas partes altas, sendo do tipo de solo basáltico/ bexigoso, com possível ocorrência de pedras no perfil do mesmo. Nas partes de várzeas com alguma incidência de alagamento pelo rio Sarandi e com probabilidade de encharcamento em períodos de alta precipitação por défice de drenagem.

VIX-Capacidade de uso (Classe):

Classes -(A) I, II, III e IV - Áreas mecanizáveis com declividade máxima de 20 % e de pedregosidade máxima de 5 %. 119
225

O Solo é de utilização agrícola em (pastagem cultivada). Passível de mecanização com teor de argila médio maior de 40 a 50 %. O mesmo é atualmente utilizado nas culturas de MILHO, pastagem cultivada, com produção média de palha anual de 5 a 10 t/há de massa.

X - Vegetação e uso atual:

- O Imóvel encontra-se desprovido de vegetação fechada, capoeiras e/ou mato.
- A vegetação existente persiste nas margens de sangas, partes de proteção das benfeitorias.

XI-Recursos elétricos e hídricos:

Na propriedade, do imóvel dentro do todo maior, na sede do proprietário existe infraestrutura com rede de energia elétrica bifásica e monofásicas, redes de canalização de água por poço artesiano comunitário nas principais benfeitorias da sede próximas a 200 m do imóvel em penhora.

XII-Potencialidades agropecuárias e capacidade de uso:

-Descritas no item VIX.

XIII- Avaliação:

Avaliação do imóvel (Terra nua):

Considerações que devem ser levadas em conta para avaliação de um imóvel:

-Conforme preconiza a NBR 14653-3 dez/2002 da ABNT na determinação do valor de terra nua utiliza-se o método *comparativo de valores de mercado*, sendo neste utilizado valores de mercado apurados em imóveis semelhantes ou de mesmas características atribuindo-se índices de correção, ponderações conforme a magnitude dos parâmetros e tabelas acima descritos.

-Localização regional do imóvel.

-Localização na micro região em relação ao centros urbanos mais próximos e rodovias de acesso.

-Características, inerentes ao imóvel no aspecto de disposição do terreno, topografia, tipo.



de solo, praticabilidade, área efetivamente aproveitável, conservação e histórico de produção com estabilidade. Classificação do solo por Classes.

-Potencial produtiva do imóvel, ou aptidão agrícola, segundo a vocação para a produção de terminados produtos, bem como a aceitabilidade e valor comercial dos mesmos.

-Infraestrutura inerente ao imóvel.

-Pesquisa de valor de mercado de imóveis comercializados, nas regiões próximas ou nas imediações do imóvel avaliado considerando

Particularidades do imóvel: "Imóvel classificado e situação" Boa"

"Imóvel classificado em Classe A II

"Imóvel com potencial produtivo para agricultura e pecuária.

"Imóvel com infraestrutura para a produção apresentada.

13.1 –Cálculos de nota agronômica do imóvel por aptidão agrícola avaliado

Área: 1,88 há						
Classe de capacidade de uso do solo /			Classe A-II			
Fator homogeneização para acessibilidade			Boa.			
Classe	Físico Quant. (há)	Valor Unitá- rio R\$/há	Fator Classe De uso	Fator homogeneiza- ção Para acessibilidade	Valor Total (R\$)	
Classe-A I						
Classe-A II	1,00	33.500,00	0,80	1,0	26.800,00	
Classe-C	0,58	33.500,00	0,70	1,0	13.601,00	
Classe D	0,30	33.500,00	0,25	1,0	2.513,00	
Total	1,88	Xxx		Xxx	42.914,00	

Considerando o item acima descrito, chegou-se a apuração do valor de mercado do imóvel, nas condições p/ pagamento à vista, equivalente a R\$ 22.826,60 (Vinte dois mil, oitocentos e vinte seis reais e sessenta centavos) por hectare. totalizando um valor global na área de 1,88 ha de R\$ 42.914,00 (Quarenta e dois mil, novecentos e quatorze reais).

XIV RESUMO DE AVALIAÇÃO GERAL DO PATRIMÔNIO EM PENHORA:

14-1 TERRAS AGRÍCOLAS.....R\$ 42.914,00

TOTAL GERAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO.....R\$ 42.914,00 (Quarenta e dois mil, novecentos e quatorze reais).

XV OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

-Perícia realizada em 28 de abril de 2016

-Acompanhou a vistoria de avaliação o Sr. Celso Gobbi e Representante da Cressol Cristiano Luis Canci

-Anexos: Pesquisa, Mapa Google, fotos e Ata.

XVI Considerações de ordem geral e conclusão.

A avaliação é valida por 12 meses ou por contra da oscilação de preços dos principais produtos agrícolas (soja; milho; trigo) balizadores de mercado de terras na região.

Esclarecimentos e dúvidas a cerca do laudo poderão ser complementadas pelas partes, interessadas.

Ronda Alta-RS 02 de maio de 2.016

Engº Agrº Domingos Luiz Bosa
CREA nº 51.826-D
CPF: 235.221.350/91



**PESQUISA DE OPINIÃO DE VALOR DE IMÍVEL RURAL SITUADOS ATÉ
10 KM DO MUNICÍPIO DE RONDINHA, PARA TERRA COM MAIS DE 80%
MECANIZÁVEL, SOLO TEXTURA MÉDIA ARGILA (Solo basáltico/bexigoso)**



Nome	Entidade	Valor SC soja/há	Valor R\$ (Opinião)
Douglas Capigotto	Emater Ronda Alta	500,0 SC	30.000,00
Carlos Ney Trombeta	Procampo Ronda Alta	550,0 SC	33.000,00
Adilson Conterrato	Cotrisal Ronda Alta	600,0 SC	36.000,00
Osmar Henn	Agropec. Prosul	650,0 SC	39.000,00
Antonio Todeschini	Imobiliária Todeschini	450,0 SC	27.000,00
Domingos L. Bosa		600,0 SC	36.000,00
Media aritmética		588,3 SC	33.500,00

(*) Valor saca de soja 60 kg (R\$ 60,00) médio Valor 588,33 x R\$ 60,0= R\$ 33.500,00/ha

Profissionais:

Douglas Capigotto Engenheiro Agrônomo Emater Fone 96539979
 Carlos Ney Trombeta Engenheiro Agrônomo Procampo Fone 99830979
 Adilson Conterrato Engenheiro Agrônomo Cotrisal Fone 96177962
 Osmar Henn Engenheiro Agrônomo Prosul Fone 99440772
 Antonio Todeschini Agente Imobiliário Imob. Todeschini Fone 3364-1044
 Domingos L. Bosa Engenheiro Agrônomo Bosa Planej. Fone 91958833

Ronda Alta-RS 02 de maio de 2016.



Fotos:

Visão Panorâmica da área em Penhora em nome de Celso Gobbi



A large, stylized black ink signature or mark, possibly a name, located at the bottom left of the page.

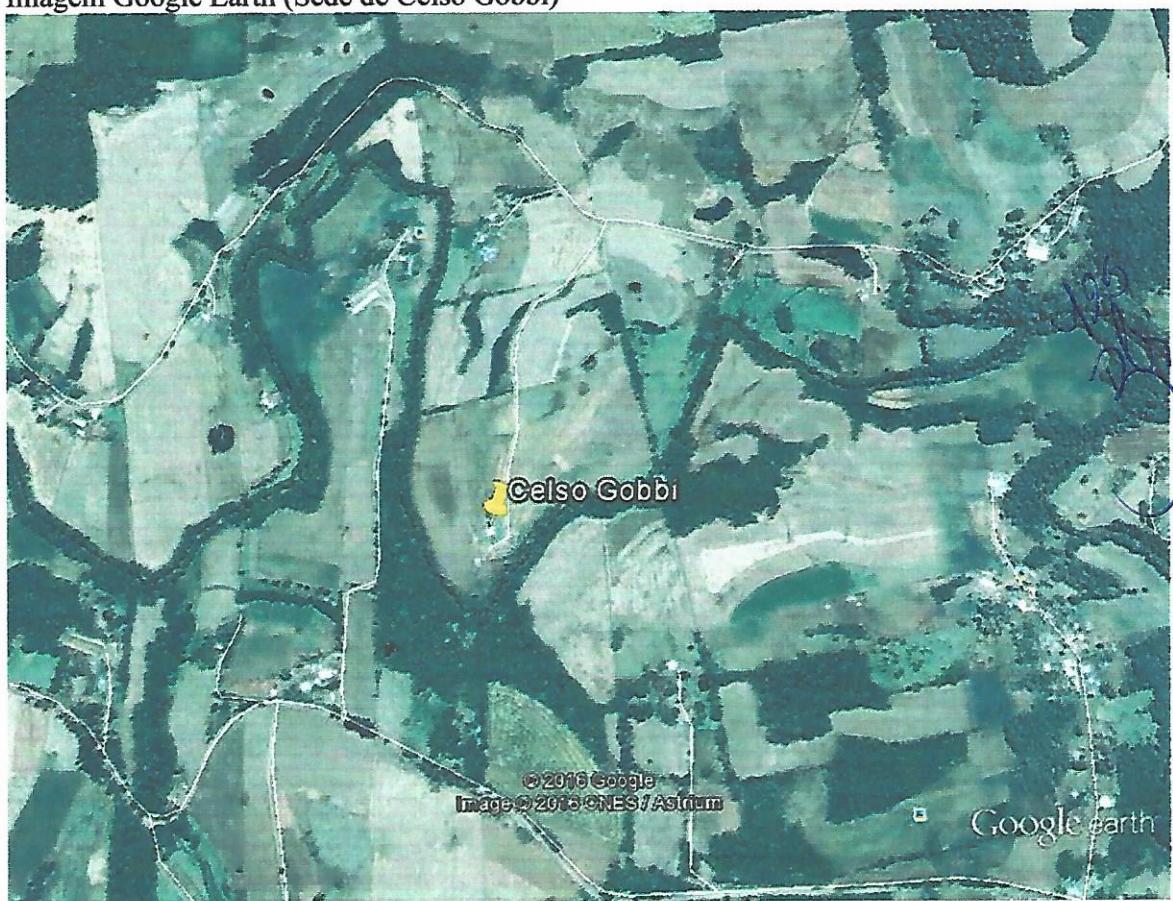


12/12/15

Fotos: Lavoura de milho 2015/16 de Celso Gobbi



Imagen Google Earth (Sede de Celso Gobbi)







→ Área em penhora de 1,88 há achurriado com medidas aproximadas de 271,0 m de comprimento por 69,6,0 m de largura.

→ Sede principal de Celso Gobbi.



A T A

Aos vinte eito dias do mês de abril de dois mil e dezoito reais, intitulados na propriedade do Sr. Celso Gelli para avaliar o imóvel de área de 1,88 Ha - situado na Linha: Pedau - município de Pontaluba, compondo polígono nº 148/1140001822
148.114.0001822-6

Para os efeitos de avaliação:

Assina o presente:

* Celso Gelli
CELSO GELLI

* Cristiano Luis Canci

12/4/2018
PDR