



CEFER ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CESA – COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS FILIAL CAMAQUÃ II



Avenida Nestor de Moura Jardim, 1209

Camaquã /RS

DEZEMBRO/2020



01. SOLICITANTE:

CESA (COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS)
Avenida Praia de Belas nº 1768, Praia de Belas, Porto Alegre/RS.
CNPJ 92.952.043./0001-95

02. PROPRIETÁRIO:

CESA – COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS S/A

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado Valor em risco Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO:

<input type="checkbox"/> ALI - alienação	<input type="checkbox"/> DPG - dação em pagamento	<input type="checkbox"/> PER - permuta
<input type="checkbox"/> AQU - aquisição	<input type="checkbox"/> GAR - garantia de operações	<input type="checkbox"/> TOF - taxa de ocupação funcional
<input checked="" type="checkbox"/> LEI - leilão	<input type="checkbox"/> LOC - locação	<input type="checkbox"/> LPA - levantamento patrimonial
<input type="checkbox"/> DOA - doação		

05. ENDEREÇO COMPLETO:

Avenida Nestor de Moura jardim, 1209 – Camaquã /RS.

06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: MATRÍCULA

Números: 18.573

07. VISTORIA:

07.1 Data da vistoria: 27 de Novembro de 2020

07.2 – Dados do Terreno Como um Todo

Área (m²): 112.330,00 m²

Características:	<input type="checkbox"/> retangular	dimensões (m):	(medidas não descritas nas matrículas)
	<input type="checkbox"/> trapezoidal		
	<input checked="" type="checkbox"/> irregular		
	<input type="checkbox"/> acidentado sem regularização topográfica	<input type="checkbox"/> sujeito a inundação	
	<input type="checkbox"/> acidentado com regularização topográfica	<input checked="" type="checkbox"/> não sujeito a inundação	

**CEFER ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.**

	<input type="checkbox"/> declive	<input type="checkbox"/> acentuado	<input type="checkbox"/> suave
	<input type="checkbox"/> aclave	<input type="checkbox"/> acentuado	<input type="checkbox"/> suave
	<input checked="" type="checkbox"/> plano/ semi-plano		
Posição no logradouro:	<input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra	<input type="checkbox"/> esquina - 2 frentes	<input type="checkbox"/> esquina - 3 ou 4 frentes
Delimitação	<input checked="" type="checkbox"/> alambrado	<input type="checkbox"/> cerca de arame	<input type="checkbox"/> muro
Ocupação:	<input type="checkbox"/> desocupado		
	<input checked="" type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário		
	<input type="checkbox"/> locado/arrendado	prazo restante:	pagamento em dia: <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
	<input type="checkbox"/> cedido/comodato	prazo restante:	
	<input type="checkbox"/> invadido		
Terrenos (Sinopse das Áreas):			
O terreno cercado possui formato em L e está registrado sob matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã /RS.			
Identificação	Matrícula Nº	Área (m ²)	
1	18.573	112.330,00	

07.3 – Dados das Benfeitorias (Sinopse das Áreas):

Dado	Benfeitoria	Área (m ²)
1	Silos	
1.1	Base das Células	2.594,52
1.2	Galeria Subterrânea Central	170,40
1.3	Passarela das Correias	360,00
2	Secador	
2.1	Setor de Secagem	240,8
2.2	Subsolo elevador do secador	27
2.3	Silos Pulmão	32,36
2.4	Passarela Expedição	41,6
3	Unidade Recepção Rodoviária	
3.1	Unidade Recepção Rodoviária	230
3.2	Moegas	202
3.3	Poços dos Elevadores	8,12
4	Setor Máq. Limpeza e Sala Comando	140,80
4.1	Subsolo	8,8
5	Estação de Pesagem	210
6	Almoxarifado/Oficina	70
7	Refeitório	33,75
8	Guarita de Controle	9

Informações complementares: A unidade da Cesa em Camaquã possui idade aparente de 39 anos, conservação geral regular das benfeitorias, conforme descrito no anexo 4.



07.4 Máquinas e Equipamentos

Informações complementares:

- Não foi possível verificar as máquinas e equipamentos em funcionamento, pois a unidade da CESA não estava recebendo graões na data da vistoria.
- A lista de máquinas e equipamentos se encontra no anexo 6.

07.5 Microrregião do avaliando

- usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
- padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> popular	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
- acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> bom	<input checked="" type="checkbox"/> ótimo
- facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> grande
- valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima
- localização:	<input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no polo, em logradouro secundário <input checked="" type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário <input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos			
	Escala de localização: <input type="checkbox"/> 1; <input type="checkbox"/> 2; <input type="checkbox"/> 3; <input type="checkbox"/> 4; <input type="checkbox"/> 5; <input type="checkbox"/> 6; <input checked="" type="checkbox"/> 7; <input type="checkbox"/> 8; <input type="checkbox"/> 9; <input type="checkbox"/> 10			
	Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			
- infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:				
<input type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> transporte coletivo	<input type="checkbox"/> ensino fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> arborização	
<input type="checkbox"/> bancos	<input type="checkbox"/> hospital	<input type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> lazer e recreação	
<input type="checkbox"/> supermercados	<input type="checkbox"/> segurança pública	<input type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> metrô	
<input checked="" type="checkbox"/> água potável	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> energia	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	
<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> terra batida	<input checked="" type="checkbox"/> água pluvial	

07.6 – Diagnóstico de mercado do avaliando

- desempenho do mercado:	<input type="checkbox"/> recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido	
- número de ofertas:	<input checked="" type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto	
- liquidez:	<input checked="" type="checkbox"/> baixa	<input type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta	
- absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input checked="" type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> demorada	<input type="checkbox"/> rápida

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado



<input type="checkbox"/> - MINVO - Método involutivo			
<input checked="" type="checkbox"/> - MEVO – Método Evolutivo = (MCDDM para o terreno + Método da quantificação do Custo para as benfeitorias)			
<input checked="" type="checkbox"/> – MC – Método de Custos (para máquinas e equipamentos)			
08.1 – Terreno: Método comparativo direto de dados de marcado			
Tratamento de dados:			
<input type="checkbox"/> Estatística Inferencial – nº de dados pesquisados.			
<input checked="" type="checkbox"/> Tratamento por Fatores – nº de dados pesquisados = 14; nº de dados efetivamente utilizados = 12.			
<input type="checkbox"/> Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:			
Grau de fundamentação e precisão:			
Fundamentação:	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Precisão:	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
08.2 – Benfeitoria: Método da quantificação de custos			
Tratamento de dados:			
<input checked="" type="checkbox"/> Identificação de custo pelo custo unitário básico.			
<input type="checkbox"/> Identificação do custo pelo orçamento detalhado.			
Grau de fundamentação:			
Fundamentação:	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
08.3 – MÉTODO EVOLUTIVO			
Grau de fundamentação:			
Fundamentação:	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
08.4 – Máquinas e Equipamentos: Método de custos			
Tratamento de dados:			
<input type="checkbox"/> Estatística Inferencial			
<input type="checkbox"/> Tratamento por Fatores			
<input checked="" type="checkbox"/> Custo de reedição e cotação de preços com a aplicação de depreciação			
Grau de fundamentação:			
Fundamentação:	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
08.5 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE INDUSTRIAL COMPLETA			
Grau de fundamentação:			
Fundamentação:	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III



9. CONCLUSÃO:

Avaliação

A Avaliação seguiu o estipulado na norma técnica vigente para avaliação de bens: ABNT, NBR 14653 partes 1, parte 2 e parte 5 e foi subdividida em bens imóveis (terrenos + benfeitorias) e bens móveis (máquinas e equipamentos).

Bens Imóveis:

Valor de Mercado (R\$): R\$ 9.179.727,00

Bens Móveis:

Valor de Mercado (R\$): R\$ 2.410.091,73

AVALIAÇÃO DA UNIDADE INDUSTRIAL

Valor do Imóvel = R\$ 11.589.800,00

Um milhão, quinhentos e oitenta e nove mil e oitocentos reais

10. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (pressupostos, ressalvas e fatores limitantes):

- As informações contidas nos documentos de propriedade do imóvel foram admitidas como verdadeiras, não tendo sido averiguadas irregularidades nos mesmos, não assumindo, estes profissionais, responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não seja as implícitas ao exercício da função.
- Não foi possível verificar as máquinas e equipamentos em funcionamento, pois a unidade da CESA não estava recebendo grãos na data da vistoria.



Período da pesquisa: 11/2020

Local e data do Laudo Técnico: Porto Alegre, 03 de dezembro de 2020.

Autores:

Mariana Cepeda Fernandes CREA RS 185120

Tiago Brenner CREA RS 126677

Responsável Técnico – Tiago Brenner
Engenheiro Mecânico – CREA-RS 126.677

Responsável Técnica – Mariana Cepeda Fernandes
Engenheira Civil – CREA-RS 185.120

Cefer Engenharia e Avaliação de Imóveis Ltda.
CREA-RS 220.777 | CNPJ: 26.307.113/0001-28
Representante Legal – Mariana Cepeda Fernandes



12. ANEXOS:

1. Fotos;
2. Mapa de Localização;
3. Avaliação Terreno MCDDM;
4. Avaliação Benfeitoria MQC;
5. Avaliação Imóvel MEVO;
6. Avaliação das Máquinas e Equipamentos
7. Unidade Industrial
8. Documentos.



Anexo 1- Fotos



Foto 1 – Fachada

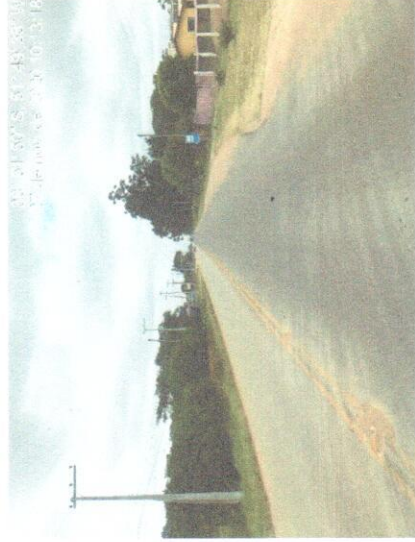


Foto 2 – Vista da Avenida Nestor Moura Jardim



Foto 3 – Entrada da Cesa

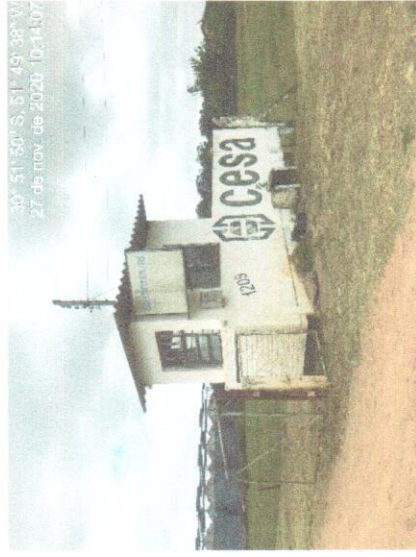


Foto 4 – Guarita



Foto 5 – Estação de Pesagem Rodoviária



Foto 6 – Interior da Estação de Pesagem Rodoviária



Foto 7 – Prédio Oficina/ Vestiário/ Almoxarifado



Foto 8 – Vista interna da Oficina

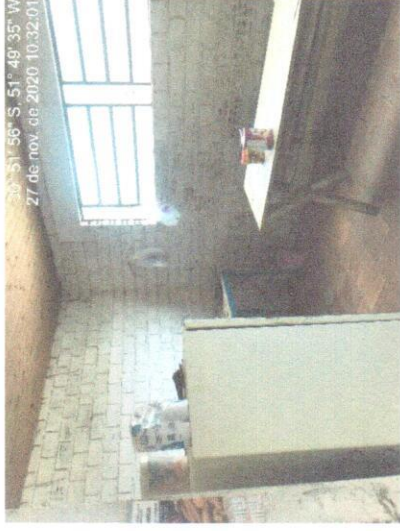


Foto 9 – Vista interna do Refeitório

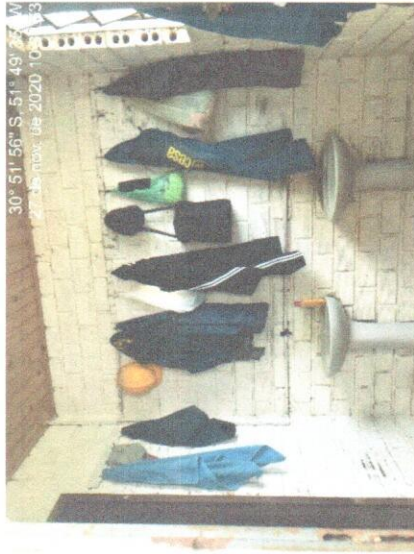


Foto 10 – Vista Interna do Vestiário



Foto 11 – Moega Rodoviária I

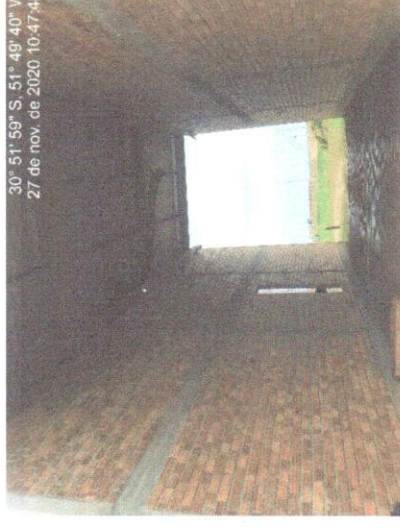


Foto 12 – Vista Interna da Moega Rodoviária II

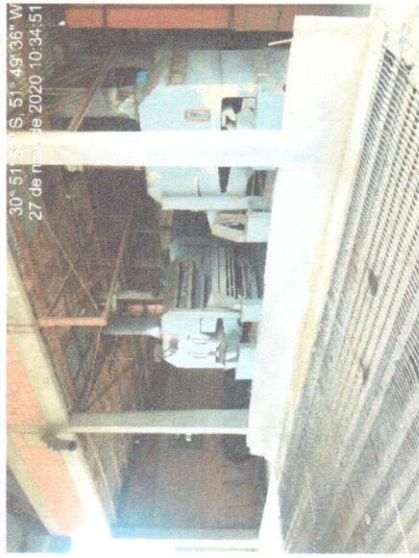


Foto 13 – Vista da Central de Beneficiamento

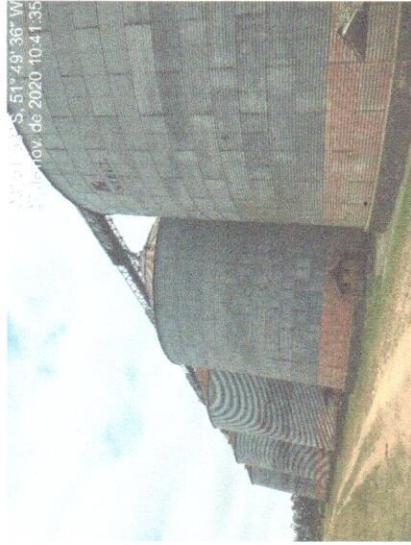


Foto 14 – Silos de Concreto (10 unidades)



Foto 15 – Silos Passarela Metálica



Foto 16 – Vista interna da sala do Quadro de Comando

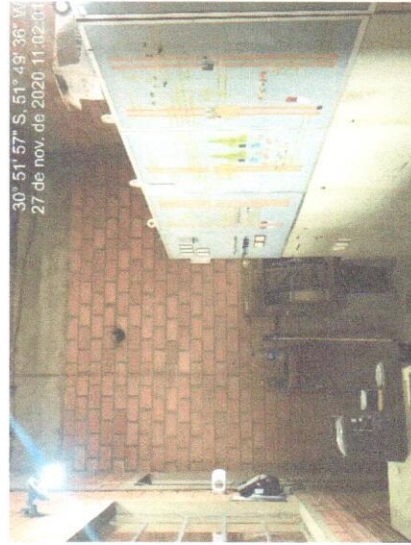


Foto 17 – Vista interna da sala do Quadro de Comando



Foto 18 – Piscina do Secador

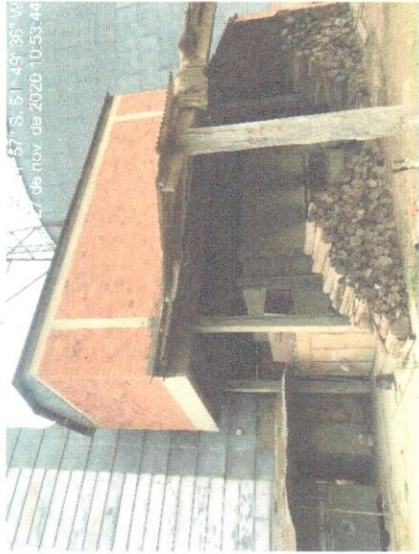


Foto 19 – Secador



Foto 20 – Forno



Foto 21 – Silo Pulmão do Secador



Foto 22 – Secador

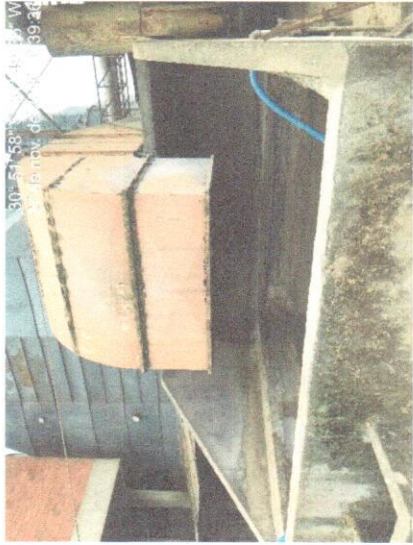
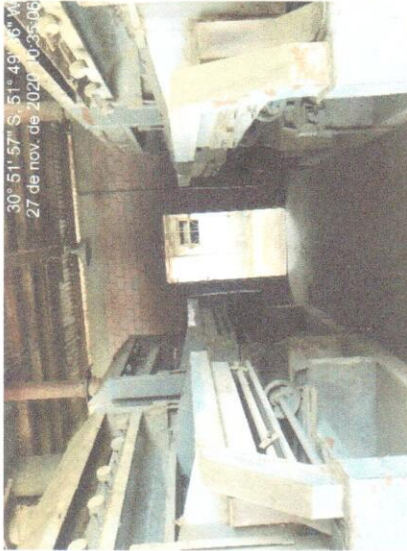
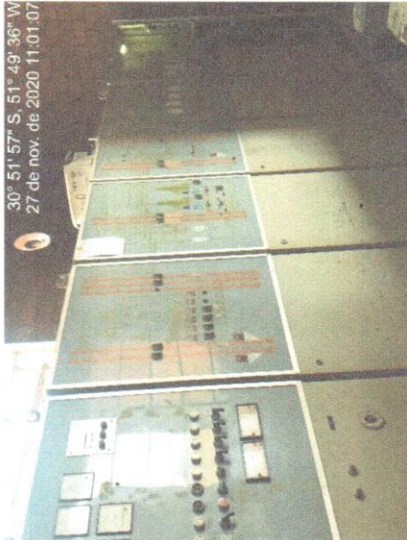



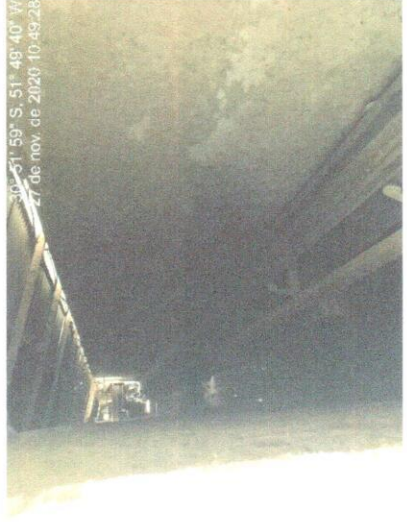


Foto 23 – Aspirador de Pó



Foto 24 – Esteira Transportadora



 <p>30° 51' 57" S, 51° 49' 36" W 27 de nov. de 2020 10:35:06</p>	 <p>30° 51' 57" S, 51° 49' 36" W 27 de nov. de 2020 11:01:07</p>	 <p>30° 51' 59" S, 51° 49' 40" W 27 de nov. de 2020 10:48:32</p>
<p>Foto 19 – Vista Interna Central de Beneficiamento</p>	<p>Foto 20 – Quadro de Comando</p>	<p>Foto 21 – Aerador</p>
 <p>30° 51' 58" S, 51° 49' 35" W 27 de nov. de 2020 10:35:23</p>	 <p>30° 51' 57" S, 51° 49' 36" W 27 de nov. de 2020 10:34:45</p>	 <p>30° 51' 59" S, 51° 49' 40" W 27 de nov. de 2020 10:49:28</p>
<p>Foto 22 – Máquina de Limpeza</p>	<p>Foto 23 – Elevadores de Caçamba</p>	<p>Foto 24 – Esteira Transportadora</p>



Anexo 2 – Mapa de Localização



Mapa de localização do bem avaliando.

Fonte: maps.google.com



Anexo 3 – Avaliação Terreno - MCDDM

3.1 QUADRO AMOSTRAL

Dado	Fonte	Endereço	Preço	Área	Esquina	Atratividade	VU (R\$/m ²)
1	Metha (51) 3671-4511	Av Ernânia Silveira esq. Rua Sapiranga - Olaria	R\$ 742.000,00	1.510,00	1,10	1,3	R\$ 491,39
2	Metha (51) 3671-4511	BR 116 - 4º Distrito	R\$ 700.000,00	70.000,00	0,90	0,9	R\$ 10,00
3	Metha (51) 3671-4511	Estrada Geral - 8º Distrito	R\$ 380.000,00	200.000,00	0,90	0,9	R\$ 1,90
4	Metha (51) 3671-4511	Estrada Geral - 4º Distrito	R\$ 250.000,00	25.000,00	0,90	0,9	R\$ 10,00
5	Metha (51) 3671-4511	Estrada Geral - 4º Distrito	R\$ 320.000,00	30.000,00	0,90	0,9	R\$ 10,67
6	Metha (51) 3671-4511	Estrada Geral - Vila Aurora	R\$ 150.000,00	12.000,00	0,90	0,9	R\$ 12,50
7	Metha (51) 3671-4511	Rua Cristal - Viegas	R\$ 428.000,00	1.126,45	1,10	1,3	R\$ 379,95
8	Metha (51) 3671-4511	BR 116 - 4º Distrito	R\$ 425.000,00	3.893,00	0,90	1	R\$ 109,17
9	Metha (51) 3671-4511	BR 116 - 4º Distrito	R\$ 220.000,00	6.000,00	0,90	0,9	R\$ 36,67
10	Metha (51) 3671-4511	Av. Cônego Luiz Walter Hanquet - Maria da Graça	R\$ 3.180.000,00	14.273,53	1,10	1,3	R\$ 222,79
11	Metha (51) 3671-4511	Rua Nilda Souza Azambuja - Olaria	R\$ 500.000,00	1.434,50	1,10	1,3	R\$ 348,55
12	Metha (51) 3671-4511	Avenida José Loureiro da Silva - Loureiro	R\$ 2.500.000,00	3.029,25	1,10	1,3	R\$ 825,29
13	Foxtex 51 3083-7700	Estrada Cap. Jango - Capela São Pedro	R\$ 1.250.000,00	15.737,00	1,10	1	R\$ 79,43
14	Ermey Ness (51) 3671.4677	BR-116 KM 395	R\$ 1.200.000,00	4.800,00	0,90	1,3	R\$ 250,00
15	Ermey Ness (51) 3671.4677	Rua Venceslau Albino Medeiros - Bamhado do Colég	R\$ 85.000,00	1.500,00	0,90	0,9	R\$ 56,67
16	Ermey Ness (51) 3671.4677	Estrada Cap. Jango - Passo Cap. Jango	R\$ 450.000,00	29.000,00	0,90	0,9	R\$ 15,52
17	Ermey Ness (51) 3671.4677	Br 116, proximo ao km 394	R\$ 600.000,00	52.147,00	0,90	0,9	R\$ 11,51
18	Ermey Ness (51) 3671.4677	Rua Nadir Medeiros - Olaria	R\$ 400.000,00	1.505,00	0,90	1,3	R\$ 265,78
19	Ermey Ness (51) 3671.4677	Estrada GERAL Monte Castelo - Vila Monte Castelo	R\$ 800.000,00	152.000,00	0,90	0,9	R\$ 5,26
20	Metha (51) 3671-4511	Rua General zeca Neto - Zeca Neto	R\$ 280.000,00	10.000,00	0,90	1	R\$ 28,00
21	Metha (51) 3671-4511	Estrada Passo da Vitorina - Bonito	R\$ 1.060.000,00	320.000,00	0,90	0,9	R\$ 3,31
	Avaliando	Avenida Nestor Moura Jardim, 1209 - Jardim		112.330,00	0,90	1	



3.2 FATORES

Os fatores, também conhecidos como fatores de homogeneização, são, basicamente, as informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando.

Fatores Utilizados:

1. Fator Área – Esse fator considera a influência da área na formação do valor unitário, onde terrenos com menor área, apresentam maior valor unitário.
2. Fator Esquina – Esse fator considera a valorização decorrente da maior possibilidade de terrenos de esquina ou com mais de uma frente serem utilizados para negócios.

Terrenos de meio de quadra: 0,9 Terrenos de esquina: 1,1

3. Fator Atratividade – Esse fator considera a valorização de terrenos em função da sua atratividade.

Fraca : 0,85 Média :1 Forte: 1,3

4. VU - Expressa o valor unitário homogenizado dos terrenos.

3.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

5.1 – Terreno

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – Tramamento por Fatores:

Média	295,38	136,62
Desvio Padrão	123,34	33,37
Discrepantes	-1,22	1,31
Limite Superior + 30%	177,60	
Limite Inferior - 30%	95,63	
Coefficiente de Variação	24,43%	

Grau de Precisão	
Student	1,44
Desvio Padrão	33,37
Nº de dados	7
Raiz de dados	2,65
Intervalo de Confiança	18,16
Amplitude	36,32



Grau de Precisão II

Gráfico Valor Estimado x Valor Observado:



5.1.1 Projeção de Valores:

- Área 112.330,00
- Esquina 0,9
- Atratividade 1,0

Valores da Moda para 80 % de confiança

Avaliando	
Valor de Mercado	R\$8.730.510,46
Valor Mínimo	R\$7.144.841,50
Valor Máximo	R\$10.316.179,41

Valor estimado dos Terrenos em Dezembro de 2020: R\$: 8.730.510,00



3.5 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

3.5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

ABNT 14653-2:2011 - Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores		X	

$\Sigma = 9$ pontos

ABNT 14653-2:2011 - Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	6
Itens Obrigatórios	2 e 4 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no grau II e os demais no mínimo no grau I	todos, no mínimo no grau I

Portanto, Grau de Fundamentação = II.

ABNT 14653-2:2011 - Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Amplitude de 36,32%, portanto Grau de Precisão = II.



Anexo 4 – Avaliação Benfeitoria MQC

4.1 IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

4.1.1 Cálculo da área equivalente de construção

$$S = A_p + \sum(A_{qi} \times P_i)$$

4.1.2 Estimação do custo de construção (VB)

VBUnitário (Valor do Bem Unitário)- Expressa o valor de reprodução do imóvel por m² considerando o padrão de acabamento e conservação do imóvel. Para o cálculo desta variável utiliza-se o valor base atualizado do CUB no estado, tabela de coeficientes do IBAPE, que considera o tipo de projeto específico e seus demais custos embutidos, e Ross & Heideck para depreciação. A tabela em sequência mostra o valor e os parâmetros utilizados para os avaliandos.

Dado	Benfeitoria	Área (m ²)	Idade Aparente	Conservação	Valor Novo	Valor Total Depreciado
1	Silos					
1.1	Base das Células	2.594,52	39	4,0	389,4	R\$ 379.709,49
1.2	Galeria Subterrânea Central	170,40	39	3,5	778,1	R\$ 59.374,25
1.3	Passarela das Correias	360,00	39	4,0	208,6	R\$ 7.509,50
2	Secador					
2.1	Setor de Secagem	240,8	39	3,5	625,8	R\$ 67.483,48
2.2	Subsolo elevador do secador	27	39	3,5	941,6	R\$ 11.385,74
2.3	Silos Pulmão	32,36	39	3,5	417,2	R\$ 675,02
2.4	Passarela Expedição	41,6	39	4,0	417,2	R\$ 867,76
3	Unidade Recepção Rodoviária					
3.1	Unidade Recepção Rodoviária	230	39	3,5	625,8	R\$ 64.456,81
3.2	Moegas	202	39	3,5	941,6	R\$ 85.182,17
3.3	Poços dos Elevadores	8,12	39	3,5	941,6	R\$ 3.424,15
4	Setor Máq. Limpeza e Sala Comando	140,80	39	4	625,8	R\$ 39.458,78
4.1	Subsolo	8,8	39	3,5	941,6	R\$ 4.175,12
5	Estação de Pesagem	210	39	3,5	1564,5	R\$ 187.593,49
6	Almoxarifado/Oficina	70	39	3,5	417,2	R\$ 13.078,19
7	Refeitório	33,75	39	3,5	417,2	R\$ 6.305,56
8	Guarita de Controle	9	39	3,5	417,2	R\$ 1.681,48
VALOR TOTAL						R\$ 932.360,98

Valor R8-N de referência utilizado: R\$ 1.738,31



Fonte: Sinduscon/RS – mês de referência: Novembro/2020

4.1.3 Para o cálculo da quantificação do custo pelo CUB

1. O custo total das benfeitorias foi definido pela área equivalente de projeto padrão, e com base no custo unitário básico CUB R8-N do mês de novembro/2020, a tabela de coeficientes do IBAPE que considera o tipo específico de construção, e a depreciação física por Ross & Heideck;
2. A tabela de Ross & Heideck foi conforme:

ROSS & HEIDECK			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

3. A tabela do IBAPE contabiliza os custos, conforme o caso, com elevadores, com orçamento de instalações especiais, com fundações, a taxa de administração da obra, percentual de custos financeiros durante o período de construção e o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora;
4. O valor mensurado total das benfeitorias é de R\$ 932.361,00.

4.2 FUNDAMENTAÇÃO

4.2.1 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto			X
2	BDI			X
3	Depreciação Física		X	

$\Sigma = 4$ pontos

Tabela 5 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do do método da quantificação de custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios	1, e os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I



Portanto, Grau de Fundamentação = I.

Anexo 5 – Avaliação do Imóvel - MEVO

A composição do valor do imóvel avaliando é obtida através do Método Evolutivo (EVO) a partir da conjugação dos métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado (CDDM) para a avaliação do terreno, e do Método da Quantificação do Custo (MQC) para a avaliação das benfeitorias, levando em consideração o Fator de Comercialização.

$$VI = (VT+CB) \times FC;$$

Onde:

$$VT = R\$ 8.730.510,00;$$

$$CB = R\$ 932.361,00;$$

$$FC = 0,95$$

O FC utilizado, é justificado pela pesquisa de mercado para imóveis em situação semelhante. É o percentual aplicado para este tipo de imóvel, tendo em vista que dificulta a comercialização da edificação como um todo, em virtude do mercado para este tipo de imóvel na cidade de Garibaldi ser de baixa liquidez.

$$VI = R\$ 9.179.727,00$$

5.1 FUNDAMENTAÇÃO

5.1.1 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno		X	
2	Estimativa dos custos de reedição			X
3	Fator de Comercialização		X	

$\Sigma = 7$ pontos

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do do método da quantificação de custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Portanto, Grau de Fundamentação = I.



CEFER ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Anexo 6 – Avaliação das Máquinas e Equipamentos

6.1 TABELA DE AVALIAÇÃO

Ano	Vida Útil	Vida Rem	Residual	Valor Novo	Valor de Mercado
1979	15	1	0,15	R\$16.895,00	R\$3.491,63
1979	15	1	0,15	R\$16.895,00	R\$3.491,63
1979	15	2	0,15	R\$68.670,00	R\$18.083,10
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$65.400,00	R\$17.222,00
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$85.020,00	R\$22.388,60
1985	15	2	0,15	R\$43.600,00	R\$9.010,67
1985	15	1	0,15	R\$43.600,00	R\$9.010,67
1985	15	1	0,15	R\$43.600,00	R\$9.010,67
1985	15	1	0,15	R\$43.600,00	R\$9.010,67
1983	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1986	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1987	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24



CEFER ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
ROSCA VARREDORAS; 30 T/H; ME 7,5 cv	1985	20	1	0,20	R\$12.426,00	R\$2.982,24
SECADOR DE CEREAIS; KEPLER WEBER; KW40; 40 T/H	1979	15	3	0,15	R\$337.900,00	R\$69.832,67
SECADOR DE CEREAIS; KEPLER WEBER; KW40; 40 T/H	1979	15	3	0,15	R\$337.900,00	R\$69.832,67
SILO METALICO PULMAO; KEPLER WEBER; CAP 93,88 M ³	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO PULMAO; KEPLER WEBER; CAP 93,88 M ³	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SILO METALICO; KEPLER WEBER; CAP.3954 M ³ ; DIAM 18,19 X 13,72 M	2008	15	3	0,15	R\$447.990,00	R\$143.356,80
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20



CEFER ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
SISTEMA DE AERAÇÃO C/MOTOR DE 20CV	2008	15	3	0,15	R\$26.160,00	R\$8.371,20
TRANSPORTADOR DE CORREIA; KEPLER WEBER;6,9 X 0,50 M	1969	15	2	0,15	R\$14.170,00	R\$3.731,43
TRANSPORTADOR DE CORREIA; KEPLER WEBER; 6,9 X 0,50 M	1969	15	2	0,15	R\$14.170,00	R\$3.731,43
TRANSPORTADOR DE CORREIA; KEPLER WEBER;26X 0,50 M	1969	15	2	0,15	R\$55.590,00	R\$14.638,70
TRANSPORTADOR DE CORREIA; KEPLER WEBER; 104,5 X 0,50 m - 2 LARG *	1983	15	2	0,15	R\$156.960,00	R\$41.332,80
TRANSPORTADOR DE CORREIA; KEPLER WEBER; 104,5 X 0,50 m - 2 LARG	1983	15	2	0,15	R\$156.960,00	R\$41.332,80
Valor de Mercado das Máquinas e Equipamentos Totais						
						R\$2.410.091,73



6.2 FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 8 –Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Vistoria			X
2	Funcionamento			X
3	Fontes de informação e dados de mercado			X
4	Depreciação		X	

$\Sigma = 5$ pontos

Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	todos no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Portanto, Grau de Fundamentação = I.



Anexo 7 – Unidade Industrial

7.1 FUNDAMENTAÇÃO

A unidade industrial completa é a soma da avaliação do terreno e benfeitorias (Método Evolutivo) com a soma das máquinas e equipamentos (Método de Custos).

Vunidade Industrial = R\$ 9.179.727,00 + R\$ 2.410.091,73

Vunidade Industrial = R\$ 11.589.800,00

7.2 FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 10 – Graus de fundamentação para unidade industrial completa

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Funcionamento			X
2	Cadastro Técnico			X
3	Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios			X
4	Terrenos		X	
5	Edificações e Infra-estrutura			X

$\Sigma = 6$ pontos

Tabela 11– Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação de unidades industriais

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	todos no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Portanto, Grau de Fundamentação = I.



Anexo 8 – Documentos

18.573

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS.

Livro N.º 2 — Registro Geral

FLS.

MATRÍCULA

CAMAQUÃ 28 de abril de 1989

1

18.573

Imóvel - Uma fração de terras, sem benfeitorias, no 1º distrito, do município de Camaquã, com a área superficial de onze hectares, vinte e dois ares e trinta centiares (11,22,30ha), confrontando: ao Norte, com a Avenida Nestor de Moura Jardim e propriedade de Alfredo Viegas Ribeiro; ao Sul, com propriedade de Alfredo Viegas Ribeiro; ao Leste, com a Vila Jardim e ao Oeste, com propriedades de Alfredo Viegas Ribeiro e sucessão de Julio Dias Viegas: MIRAD/88: 860 018 022 373-4 - área total: 303,7 - fração mínima de parcelamento: 2,0 - módulos: 16,0 - nº de módulos: 18,23 - sob nº 860 018 048 011-7 - área total: 431,0 - fração mínima de parcelamento: 2,0 - módulos: 16,0 - nº de módulos: 26,93 e sob nº 860 018 277 452-5 - área total: 431,0 - fração mínima de parcelamento: 2,0 - módulos: 16,0 - nº de módulos: 26,93. Proprietário: JOSÉ BERTA S/A. - EXPORTADORA E IMPORTADORA, com sede na rua Tito Livio Zambecari, nº 187, na cidade de Porto Alegre, CGC/MF: 92.692.367/0001-31. Origens: R-3-11.686 (3,03,30ha); R-3-11.691 (2,13ha); R-3-11.692 (3,03ha) e R-3-11.698 (3,03ha), todos do livro 2, deste Cartório, em 08 de agosto de 1984. Observação: A presente matrícula foi lavrada conforme requerimento protocolado sob nº 40.576, arquivado na pasta 2-C, 1989, na forma do artigo 234, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. C 1.85. Camaquã, 28 de abril de 1989. (Escrevente, Romilda Muszyski Moreira) Leôncio Pereira da Cruz Filho, Oficial.

AV-1-18.573.....Certifico que, o imóvel constante da matrícula acima, encontra-se hipotecado ao Bando de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDE, em primeiro (1º) grau, conforme R-4-11.686 R-4-11.691, R-4-11.692 e R-4-11.698, todos do livro 02, em 18 de setembro de 1985. Observação: Ver as averbações AV-5-11.686; AV-5-11.691, AV-5-11.692 e AV-5-11.698, todos do livro 02, em 06 de janeiro de 1985. Dou fé. Camaquã, 28 de abril de 1989. (Escrevente, Romilda Muszyski Moreira). Leôncio Pereira da Cruz Filho, Oficial.

AV-2-18.573... Certifico, conforme requerimento protocolado sob nº 41.191, inclusa declaração, digo, inclusas Certidões Negativas de Débito do IAPAS nºs 962863, série A e 962862, série A de 27 de abril de 1.989, arquivados na Pasta 2-C-1.989, que sobre a fração de terras acima matriculada, encontram-se as seguintes edificações: a) Dez(10) bases para silos, executadas em concreto armado, com dez(10) silos de fabricação e marca KW, com capacidade unitária de 2.500 toneladas e total de 25.000 toneladas; b) Duas(02) bases para silos-pulmao, com dois(02) silos pulmao, capacidade unitária de 60,00 toneladas e total de 120,00 toneladas; c) Uma moega de concreto com poço para elevador, abrigada por um pavilhão com estrutura

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS

Fone/Fax: (51) 3671 1442 / 3671 9891

Ciro Carniel - Oficial

Lia Isabel K. Carniel, Ana Paula Jardim,

Renata F. Szortyka e Fabrício Gustavo K. Carniel

Registadores Substitutos

Célia Maria Soares Dutra - Escrevente Autorizada

Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada

18.573



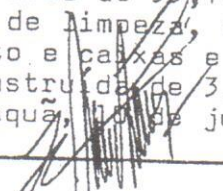
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS.

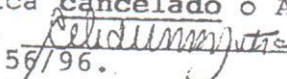
Livro N.º 2 — Registro Geral

FLS. MATRÍCULA

Camaquã, 10 de julho de 1.989

lv. 18.573

com estrutura em concreto armado e paredes em alvenaria, medindo 12,40m. x 18,60 m., ou seja 230,64 m².; d) Um pavilhão para casa de máquinas, acoplado ao pavilhão para moega, construído em concreto armado e paredes em alvenaria, medindo 7,50m. x 18,60m., ou seja com área de 139,50 m².; e) Fosso para balança, em concreto e paredes de alvenaria, acoplado a um prédio para escritório, medindo o conjunto 12,00m. x 18,00m., ou seja com a área de 216,00 m².; f) Base para secador KW-40, em concreto armado, com fornalha a lenha e casca, em concreto armado, paredes de alvenaria, com cobertura de telhas em fibro-cimento e telhas de chapas galvanizadas; g) Um prédio em concreto armado, paredes de alvenaria e telhas de fibro-cimento, destinado à guarita, medindo 1,20m. x 2,10 m., ou seja com a área de 2,52 m².; h) Um prédio destinado a refeitório, com banheiro, em concreto armado e paredes de alvenaria medindo 4,50m. x 7,50m., ou sejam com a área de 33,75 m².; i) Póços para elevadores, bases para máquinas de limpeza, bases para stais dos elevadores, calçadas de concreto e caixas e cañeletas para eletricidade, com uma área total construída de 3.462,00 m². avaliados por R\$ 428.000,00. Dou fé. Camaquã, 10 de julho de 1989 (Oficial Ajudante, Celia Maria S. Dutra)  Leôncio Pereira da Cruz Filho-Oficial.

AV-3-18.573 em 04 de julho de 1.997..... Certifico, conforme Termo de Quitação nº 1.431/96, lavrado em Porto Alegre, em 15 de Janeiro de 1.996, assinado pelo Gerente de Cobrança, Paulo Sérgio M. Etchibest e pelo Chefe da Assessoria Jurídica, Rogério Gobettim do Banco regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE, protocolado sob nº 59.988 em 23/06/97, que nesta data, fica cancelado o AV-1-18.573. Dou fé. Camaquã, 04 de julho de 1.997.  Celia Maria S. Dutra-Oficiala Designada-Portaria 56/96.

R-4-18.573 em 04 de julho de 1.997.... Compra e Venda- Transmitentes: JOSE BERTA S/A-EXPORTADORA E IMPORTADORA, com sede na Rua Tito Lívio Zamcaberri, nº 187, CGC/MF 92 692 367/0001-31, na cidade de Porto Alegre-RS., representada pelos Diretores, Paulo Santos Sant'anna, separado judicialmente, CIC 000 504 070 15 e Eleonora Maria Santos Sant'anna, solteira, maior, CIC 281 164 020 72, brasileiro, diretores de empresa, domiciliados na cidade de Porto Alegre-RS., alienam todo o imóvel constante da matrícula e AV-3-18.573 acima. Adquirente: **COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZENS**, sociedade de economia mista do Estado do Rio Grande do Sul, com Sede na Avenida Praia de Belas, nº 1.768, na cidade de Camaquã-RS., CIC 92 952 043/0001-95, representada pelo Diretor-Presidente, Ruy Domingos Martini, brasileiro, advogado, casado, domiciliado no Município de Sarandi-RS., CIC 007 680 060 15, OAB/RS 17.255 e pelo Diretor Técnico-Operacional, Ramis Kemel, brasileiro, casado, co

CONTINUA A FICHA Nº 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
 Fone/Fax: (51) 3671 1442 / 3671 9891
Ciro Carniel - Oficial
Lia Isabel K. Carniel, Ana Paula Jardim,
Renata F. Szortyka e Fabrício Gustavo K. Carniel
 Registradores Substitutos
Célia Maria Soares Dutra - Escrevente Autorizada
Josimele Guínguer Dorneles - Escrevente Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS. *18*

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.

MATRÍCULA

CAMAQUÃ 04 DE Julho DE 19 97

02

18573/2

Continuação do R-4-18.573 casado, comerciante, domiciliado - em Cachoeira do Sul-RS., CIC 053 290 510 53, devidamente autorizados pelo Conselho de Administração na ata nº 149, datada de 13.04.89. Título: Escritura Pública de Compra e Venda, nº de ordem 146; nº geral 42749, fls. 183/185, Livro nº 149-A, lavrada em 18 de março de 1.992, pelo Ajudante do 1º Tabelionato de Porto Alegre, - Avelino Stenzel. Valor: CR\$ 1.308.292,07 (Hum milhão, trezentos e oito mil, duzentos e noventa e dois cruzeiros e sete centavos), avaliação fiscal CR\$ 160.000.000,00 em 01/92. R\$ 29.177,48. INCRA: - 860 018 022 373 4 e 860 018 048 011 7. P. 59.989. E. 123,10. Camaquã, 04 de julho de 1.997. *Selidum Jure* Celia Maria S. Dutra - Oficiala Designada - Portaria 56/96.

R-5-18.573 em 17 de Novembro de 1.999 ... Penhora - Executada: ENGENHO BOA VISTA S/A., pessoa jurídica de direito privado, em local incerto e não sabido. Exeqüentes: SENI HUBNER EHLERT, brasileira, casada, serviços gerais, domiciliada na Rua Teixeira de Freitas, 180, em Camaquã-RS.; MARIA TERESA ALVES DE SOUZA, brasileira, casada, industriária, domiciliada no Passo dos Órfãos, 7º Distrito de Camaquã-RS.; NILZA ECHEBEST PAGANI, brasileira, casada, indústria, domiciliada na Rua Teodolino Viêgas, 124, Vila Viêgas, em Camaquã-RS.; VERA MARIA MACHADO DOS SANTOS, brasileira, casada, indústria, domiciliada na Rua Teixeira de Freitas, 421, Vila Jardim, em Camaquã-RS.; EMILIANO CARDOSO, brasileiro, casado, vigia, domiciliado na Rua Alberto Pasqualini, 439, Vila Carvalho Bastos, em Camaquã-RS.; ERNI ROCHA MARTINS; brasileiro, casado, operador de máquina, domiciliado na Rua B. Bloco 239, aptº 124, Santa Rita, Guaiúba-RS.; ANTÔNIO LUIZ RIBEIRO FLORES, brasileiro, casado, industrial, domiciliado na Rua Bagé, nº 413, Vila Jardim, em Camaquã-RS.; DALIRIO OLIVEIRA, brasileiro, casado, industrial, domiciliado na Rua Soledade, nº 970, Vila Viêgas, Camaquã-RS.; HERMES MACHADO BARBOSA, brasileiro, casado, industrial, domiciliado na Rua Pedras Brancas, nº 809, Vila Viêgas; LUIZ FERNANDO MOREIRA, brasileiro, casado, industrial, domiciliado na Rua Otto Neutzling, 586 Vila Nova, em Camaquã-RS.; MANOEL ADÃO PIRES, brasileiro, casado, vigia, domiciliado na Av. Cônego Luiz Walter Hanquet, nº 1.556, em Camaquã-RS.; JOSÉ LUIZ DORNELLES PRESTES, brasileiro, casado, estivador, domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 709, Vila Nova, em Camaquã-RS.; JOSÉ VARLEI GRINGER, brasileiro, casado, operador de máquinas, domiciliado na Rua Teixeira de Freitas, 216, Vila Jardim, em Camaquã-RS.; JOSÉ SELMAR NUNES, brasileiro, casado, operador de máquinas, domiciliado na Rua Paraíba nº 48, Vila Jardim, em Camaquã-RS. e, JOSÉ ANTONIO SANTANA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, moleiro, domiciliado na Rua Patrício Vieira, nº 154, Vila Nova Camaquã-RS. Título: Certidão de Penhora, expedida nos Autos da Reclamatória Trabalhista nº 578.941/88 e apensados, lavrada em Camaquã-RS., em 26 de Outubro de 1.999, assinada pela Diretora de Se -

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS *ful*

Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS.

Fone/Fax: (51) 3671 1442 / 3671 9891

Ciro Carniel - Oficial

Lia Isabel K. Carniel, Ana Paula Jardim,

Renata F. Szortyka e Fabrício Gustavo K. Carniel

Registadores Substitutos

Célia Maria Soares Dutra - Escrevente Autorizada

Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada



Continuação do R-5-18.573 pela Diretora de Secretaria da Junta de Conciliação e Julgamento de Camaquã-RS., Nalva Marques da Silveira, incluso Ofício nº 252/99, referente aos Embargos de Terceiros, Impostos pela Companhia Estadual de Silos e Armazéns, que foram julgados improcedentes. Valor da Dívida: R\$ 127.842,28 atualizado até 30/01/98. Depositário: João Francisco de Souza Aguiar, brasileiro, casado, domiciliado na Rua Sete de Setembro, 446, apto 04, em Camaquã-RS., RG nº 601044921-SSP-RS. P. 66.445 em 03.11.99. E. 420.40. Camaquã, 17 de Novembro de 1.999. *Celia Maria S. Dutra* Celia Maria S. Dutra-Oficiala Designada- Portaria 56/96.

AV-6-18.573 - Indisponibilidade - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Procede-se a esta averbação com base na Ordem de Indisponibilidade (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), protocolada sob nº 153579 em 11/11/2016, oriunda do Processo nº 00373004520055040014, conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201605.2311.00140758-IA-270, cuja solicitação datada de 23/05/2016 pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO - RS - 14ª VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE-RS, decretou a Indisponibilidade em nome de COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS (CESA), inscrita no CNPJ nº 92.952.043/001-95, proprietária do presente imóvel. Camaquã, 16 de novembro de 2016. *Renata F. Szortyka* Renata F. Szortyka - 3ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.13586. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1600002.37858. Digitado por: Renata Szortyka - 3ª Registradora Substituta.

AV-7-18.573 - Indisponibilidade - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Procede-se a esta averbação com base na Ordem de Indisponibilidade (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), protocolada sob. nº 155189 em 23/03/2017, oriunda do Processo nº 00005941220135040005, conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201703.1514.00254834-IA-500, cuja solicitação datada de 15/03/2017 pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO - RS - 5ª VARA DO TRABALHO DE PORTO ALEGRE-RS, decretou a Indisponibilidade em nome de COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS (CESA), inscrito (a) no CNPJ nº 92.952.043/0001-95, proprietário (a) do presente imóvel. Camaquã, 24 de março de 2017. *Renata F. Szortyka* Renata F. Szortyka - 3ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.03.1500002.17354. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1600002.77582. Digitado por: Renata Szortyka - 3ª Registradora Substituta.

AV-8-18.573 - Cancelamento de Indisponibilidade - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Procede-se a esta averbação com base na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade

CONTINUA À FICHA Nº *03*

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS

Fone/Fax: (51) 3671 1442 / 3671 9891

Ciro Carniel - Oficial

Lia Isabel K. Carniel, Ana Paula Jardim,

Renata F. Szortyka e Fabrício Gustavo K. Carniel

Registadores Substitutos

Célia Maria Soares Dutra - Escrevente Autorizada

Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada

18.573

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.

MATRÍCULA

CAMAQUÃ 09 DE

maio

DE 2018

03

18.573

(Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), protocolada sob nº 160618 em 09/05/2018, oriunda do Processo de Indisponibilidade nº 0000005941220135040005, conforme Protocolo de Cancelamento nº 201707.1315.00321429-PA-990, cuja solicitação datada de 13/07/2017 pelo TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO - 5ª VARA DO TRABALHO DE PORTO ALEGRE-RS, decretou o cancelamento parcial da Indisponibilidade constante da Av-7. Camaquã, 09 de maio de 2018. *Szortyka* Renata F. Szortyka - 3ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.1700006.03030. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1700003.75727. Digitado por: Renata Szortyka - 3ª Registradora Substituta.

AV-9-18.573 - Indisponibilidade - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Procedese a esta averbação com base na Ordem de Indisponibilidade (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), protocolada sob nº 160619 em 09/05/2018, oriunda do Processo nº 010105000085644, conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201803.2913.00477167-IA-970, cuja solicitação datada de 29/03/2018 pelo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - 2ª VARA CÍVEL ESP. EM FAZ. PÚBLICA DE CAXIAS DO SUL-RS, decretou a Indisponibilidade em nome de COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZENS (CESA), inscrito (a) no CNPJ nº 92.952.043/0001-95, proprietário (a) do presente imóvel. Camaquã, 09 de maio de 2018. *Szortyka* Renata F. Szortyka - 3ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.1700006.03036. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1700003.75734. Digitado por: Renata Szortyka - 3ª Registradora Substituta.

Registro de Imóveis Autenticação

CERTIFICO que a presente é cópia fiel do(s) registro(s) a que se refere, existente(s) nos livros e arquivos deste

Ofício, Dou fé

Camaquã 17 de junho de 2020

Renata F. Szortyka
O Oficial



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta:
099184 53 2020 00004554 61

Certidão R\$ 27,60.
Selo Digital de Fiscalização nº 0072.03.1800001.21862. R\$ 2,70.
Busca R\$ 9,50.
Selo Digital de Fiscalização nº 0072.02.2000001.06434. R\$ 1,90.
Processamento eletrônico de dados R\$ 5,00.
Selo Digital de Fiscalização nº 0072.01.2000002.01928. R\$ 1,40.
Valor total Emol.: R\$ 49,15

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Manoel da S. Pacheco, 266, CEP 96780040-Camaquã-RS
Fone/Fax: (51) 3671 1442 / 3671 9891

Ciro Carniel - Oficial

Lia Isabel K. Carniel, Ana Paula Jardim,
Renata F. Szortyka e Fabrício Gustavo K. Carniel

Registradores Substitutos

Célia Maria Soares Dutra - Escrevente Autorizada

Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS126677 Profissional: TIAGO BRENNER E-mail: tbrenner79@yahoo.com.br
RNP: 2200183160 Título: Engenheiro Mecânico
Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:

Contratante

Nome: (ART MÚLTIPLA) E-mail:
Endereço: Telefone: CPF/CNPJ:
Cidade: Bairro.: CEP: UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:
Endereço da Obra/Serviço: CPF/CNPJ:
Cidade: INDETERMINADO Bairro: CEP: UF:ID
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vlr Contrato(RS): Honorários(RS):
Data Início: 01/12/2020 Prev.Fim: 31/12/2020 Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	BENS TANGÍVEIS	3,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 03/12/2020

<p>PORTO ALEGRE, 03/12/2020</p> <p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>TIAGO BRENNER</p> <p>Profissional</p>	<p>De acordo</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>ART MULTIPLA</p> <p>Contratante</p>
---	---	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA



Contratado

Nr.Carteira: RS126677 Profissional: TIAGO BRENNER E-mail: tbrenner79@yahoo.com.br
 Nr.RNP: 2200183160 Título: Engenheiro Mecânico
 Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:

Contratante



Nome: (ART MÚLTIPLA) E-mail:
 Endereço: Telefone: CPF/CNPJ:
 Cidade: Bairro: CEP: UF:

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: CEFER ENGENHARIA E AVALIACOES DE IMOVEIS CNPJ/CPF:26307113000128
 Endereço: NEUSA GOULART BRIZOLA,600-PETRÓPOLIS-90460230-Porto Alegre
 Início:01/12/2020 Término:31/12/2020 N° Contrato:142 Valor contrato(R\$): 1000.00
 Observação: Laudo de Avaliação da Unidade CESA de Garibaldi/RS
 Endereço: Rodovia RST 470, km 228-7

Contratante: CEFER ENGENHARIA E AVALIACOES DE IMOVEIS CNPJ/CPF:26307113000128
 Endereço: NEUSA GOULART BRIZOLA,600-PETRÓPOLIS-90460230-Porto Alegre
 Início:01/12/2020 Término:31/12/2020 N° Contrato:142 Valor contrato(R\$): 1000.00
 Observação: Laudo de Avaliação da Unidade CESA de Camaquã I
 Endereço: Rua Cruz Alta, 140 Camaquã/RS
 CEP: 96180-000

Contratante: CEFER ENGENHARIA E AVALIACOES DE IMOVEIS CNPJ/CPF:26307113000128
 Endereço: NEUSA GOULART BRIZOLA,600-PETRÓPOLIS-90460230-Porto Alegre
 Início:01/12/2020 Término:31/12/2020 N° Contrato:142 Valor contrato(R\$): 1000.00
 Observação: Laudo de Avaliação da Unidade CESA de Camaquã II
 Endereço: Rua Nestor de Moura Jardim, 1209 Camaquã/RS
 CEP: 96180-000

Porto Alegre, 03/12/2020 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  Profissional	De acordo  Contratante
--	---	---



Tipo: MÚLTIPLA MENSAL	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS185120	Profissional: MARIANA CEPEDA FERNANDES	E-mail: marianacfavaliacoes@gmail.com
RNP: 2210429439	Título: Engenheira Civil	
Empresa: CEFER ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA		Nr.Reg.: 220777

Contratante

Nome: (ART MÚLTIPLA)	E-mail:
Endereço:	Telefone:
Cidade:	Bairro:
	CPF/CNPJ:
	CEP:
	UF:

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:			CPF/CNPJ:
Endereço da Obra/Serviço:			CEP:
Cidade: INDETERMINADO	Bairro:		UF:ID
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(RS):		Honorários(RS):
Data Início: 01/12/2020	Prev.Fim: 31/12/2020		Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Tangíveis	3,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 03/12/2020

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima MARIANA CEPEDA FERNANDES Profissional	De acordo _____ ART MULTIPLA Contratante
------------------	--	---

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA



Contratado

Nr.Carteira: RS185120 Profissional: MARIANA CEPEDA FERNANDES E-mail: marianacfavaliacoes@gmail.com
 Nr.RNP: 2210429439 Título: Engenheira Civil
 Empresa: CEFER ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA Nr.Reg.: 220777

Contratante

Nome: (ART MÚLTIPLA) E-mail:
 Endereço: Telefone: CPF/CNPJ:
 Cidade: Bairro: CEP: UF:

RESUMO DO(S) CONTRATOS(S)

Contratante: COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS CNPJ/CPF:92952043000195
 Endereço: PRAIA DE BELAS,1768-PRAIA DE BELAS-90110000-Porto Alegre
 Início:12/11/2020 Término:03/12/2020 N° Contrato:029/2020 Valor contrato(R\$): 8000.00
 Observação: Laudo de Avaliação da Unidade CESA de Garibaldi-RS
 Endereço: Rodovia RST-470,Km 228-7

Contratante: COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS CNPJ/CPF:92952043000195
 Endereço: PRAIA DE BELAS,1768-PRAIA DE BELAS-90110000-Porto Alegre
 Início:12/11/2020 Término:03/12/2020 N° Contrato:029/2020 Valor contrato(R\$): 8000.00
 Observação: Laudo de Avaliação da Unidade CESA de Camaquã I
 Endereço: Rua Cruz Alta, 140, Camaquã/RS
 CEP: 96180-000

Contratante: COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS CNPJ/CPF:92952043000195
 Endereço: PRAIA DE BELAS,1768-PRAIA DE BELAS-90110000-Porto Alegre
 Início:12/11/2020 Término:03/12/2020 N° Contrato:029/2020 Valor contrato(R\$): 8000.00
 Observação: Laudo de Avaliação da Unidade CESA de Camaquã II
 Endereço: Rua Nestor de Moura Jardim, nº 1.209, Camaquã/RS
 CEP: 96180-000

<p><i>POA, 03/12/2020</i></p> <p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p><i>Mariana Cepeda Fernandes</i></p> <p>Profissional</p>	<p>De acordo</p> <p>_____ Contratante</p>
---	--	--