

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

| | |
|-----------------------|---|
| OBJETIVO: | VALOR DE MERCADO. |
| FINALIDADE: | JUDICIAL – ALIENAÇÃO. |
| SOLICITANTE: | RAPIDO TRANSPAULO LTDA. |
| PROPRIETÁRIOS: | RAPIDO TRANSPAULO LTDA. |
| IMÓVEL: | TERRENO COM CONSTRUÇÃO. |
| LOCAL: | ESTRADA MUNICIPAL ADOLFO RANDAZZO, 1451, CAXIAS DO SUL, RIO GRANDE DO SUL. |
| DATA: | 24/07/2023 |



VALOR DE MERCADO:
R\$6.860.000,00
(Seis milhões oitocentos e sessenta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:
R\$4.885.000,00
(Quatro milhões oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



| ÍNDICE | |
|---------------------------------------|--------------|
| ITEM | FOLHA |
| FOLHA DE ROSTO | 01 |
| CROQUI DE LOCALIZAÇÃO | 02 |
| ÍNDICE | 03 |
| SOLICITANTE | 04 |
| PROPRIETÁRIA | 04 |
| NORMAS | 05 |
| GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO | 06 |
| MÉTODOS UTILIZADOS | 09 |
| PRINCÍPIOS E RESSALVAS | 09 |
| DATA DA VISTORIA | 10 |
| DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 10 |
| MICRORREGIÃO | 10 |
| DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 11 |
| CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO | 11 |
| ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL) | 12 |
| ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO) | 14 |
| ANEXO III (FOTOGRAFIAS) | 23 |
| ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO) | 28 |

3

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

SOLICITANTE

RAPIDO TRANSPAULO LTDA
CNPJ: 88.317.847/0001-45

PROPRIETÁRIO

RAPIDO TRANSPAULO LTDA, conforme matrícula 56.983.

AVALIAÇÃO

Eng. Rafael Ross Kinder

CREA – PR 161.449/D

IBAPE – PR: 1050

Contato: rafaelrosskinder@gmail.com

Tel: (41) 99193-8442

SUPERVISÃO

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula JUCESP- N° 1166

Engenheiro Avaliador CREA/PR 24.846/D

Tel: 41 3333-1515 11 95680-4593

NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –
IMÓVEIS URBANOS**

NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –
IMÓVEIS RURAIS

NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –
EMPREENDEMENTOS

NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO
DE CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO –
PROCEDIMENTO

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final do mesmo, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro, do Arquiteto e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por Inferência Estatística

| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR | | | | | |
|--|---|--|---|---|-------------|
| Item | Descrição | GRAU | | | GRAU OBTIDO |
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de Situação paradigma | I |
| 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 | III |
| 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 utilizadas no modelo | II |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando 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 | III |
| 5 | Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | III |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | III |
| TOTAL DE PONTOS: 15 | | | | | |

| ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | |
|--|--|---|---------------------------|
| Graus | III | II | I |
| Pontos mínimos | 16 | 10 | 6 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | <u>2,4, 5, e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I</u> | Todos no mínimo no Grau I |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I | | | |

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método da quantificação de custo de benfeitorias

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|----------------------------|---|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético | <u>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</u> | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes |
| 2 | BDI | Calculado | <u>Justificado</u> | Arbitrado |

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo das benfeitorias

| Graus | III | II | I |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos | 7 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no grau II | <u>1 e 2, no mínimo no grau II</u> | todos, no mínimo no grau I |

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|-----------------------------------|---|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Estimativa do valor do terreno | Grau III de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo | <u>Grau II de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo</u> | Grau I de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no Método da quantificação do custo | <u>Grau II de fundamentação no Método da quantificação do custo</u> | Grau I de fundamentação no Método da quantificação do custo |
| 3 | Fator de comercialização | Inferido em mercado semelhante | <u>Justificado.</u> | Arbitrado |

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
 no caso de utilização do Método Evolutivo**

| Graus | III | II | I |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos | 7 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no grau II | <u>1 e 2, no mínimo no grau II</u> | todos, no mínimo no grau I |

Enquadramento do grau de precisão

| GRAU DE PRECISÃO | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Descrição | Grau | | |
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |
| AMPLITUDE = 29,77% | | | |
| GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III | | | |

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg www.tecsysengenharia.com.br, projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

O critério básico aplicado para determinar o valor do imóvel foi o da metodologia prevista nos termos do item 8.2 e subitens da NBR-14653-1 (Avaliação de Bens) da A.B.N.T- Associação Brasileira de Normas Técnicas, para avaliação de imóveis Urbanos, utilizando o método “Evolutivo”, conjugando-se o valor do terreno obtido com “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do uso de “Inferência Estatística”, conforme planilha de cálculo, anexo II, e com o uso da “Quantificação de Custo de Benfeitorias” para definição das benfeitorias, depreciado pelo critério de Ross Reideck, conforme seus estado de conservação e idade, conforme planilha de cálculo, anexo II. Para esta avaliação foi utilizada a área construída que nos foi informada, ressaltamos da importância da apresentação de um projeto arquitetônico ou um croqui da área. Caso haja divergências de área construída, este laudo poderá sofrer alteração no valor final. Para esta avaliação foi utilizado o valor mínimo calculado devido a análise mercadológica do engenheiro.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Caxias do Sul, Rio Grande do Sul.
- O Engenheiro, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.
- O profissional anotante deste trabalho avaliatório não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, como de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em 23/12/2021.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização do terreno:

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL, que faz parte do lote rural nº 04, do Travesão São Victor Emanuel, 7ª légua, 1º distrito deste município, sem benfeitorias, com a área titulada de 24.262,07m², a qual somada a área de posse de mais ou menos 583,35m², perfaz uma área total de 24.845,42m², ou seja, 2,48hectares, medindo e confrontando: ao norte, por 124,22metros, com imóvel de Irmãos Tomazzoni; ao sul, por igual medida, com uma estrada municipal, sem denominação oficial, que conduz à Vinosul S.A.; ao leste, por 200,00metros, com parte do mesmo lote de Metal e Equipamentos Ltda; e ao oeste, por igual medida com parte do mesmo lote, de Mário Francisco Sberle e sua mulher.

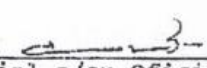
Av.6/56.983 - Em 28 de janeiro de 2011.

PERÍMETRO URBANO: Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula, passou a pertencer ao perímetro urbano desta cidade, parte conforme Lei Complementar 290 de 24 de setembro de 2007, passando a ser constituído pelo lote nº 03, da quadra nº 5440 (anteriormente parte do lote rural nº 04, do Travessão Victor Emanuel, Sétima Légua). Tudo conforme requerimento de Rápido Transpaulo Ltda assinado por Ivanilde Pistorello e Augusto Grando, datado de 10.01.2011, com firmas reconhecidas, instruído com Certidão nº 2703/2010 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 13.12.2010, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: R\$45,80. (I)

Prot. 249.230, L° 1-AM em 13.01.2011.

Selo: 0132.04.1000040.00286, no valor de R\$0,50.


Oficial e/ou Oficial Subst.

2- Construção:

Construção de um barracão em pré-moldado, com fechamento em alvenaria.

MICRORREGIÃO

A microrregião é predominantemente industrial.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO


O mercado financeiro se encontra em boa fase devido as baixas taxas de financiamento encontrados no mercado. Portanto, considera-se o imóvel como de média liquidez e como bem de investimento.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, em função do atributo que confere ao engenheiro avaliador, com a escolha do valor situado no intervalo do campo de arbítrio, conforme quadro de amostra e memorial de cálculo constante no anexo I; concluiu-se pelo seguinte valor justo de mercado de mercado do imóvel avaliando:

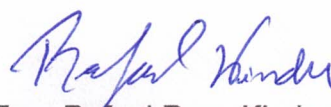
| |
|---|
| <p>VALOR DE MERCADO: R\$6.860.000,00 (Seis milhões oitocentos e sessenta mil reais)</p> <p>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$4.885.000,00 (Quatro milhões oitocentos e oitenta e cinco mil reais)</p> |
|---|

São Paulo, 24 de Julho de 2023.



Jorge Ferlin Dale Nógari Dos Santos
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCESP- N° 1166

Engenheiro Avaliador CREA/PR
24.846/D



Eng. Rafael Ross Kinder
CREA – PR 161.449/D
IBAPE – PR: 1050

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO I QUADRO AMOSTRAL

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO II PLANILHA DE CÁLCULO

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
SÃO PAULO CAPITAL
Jardim Paulistano
São Paulo
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

CÁLCULO PARA VALOR DE MERCADO

Data de referência:

22/07/2023 23:06:27

Informações complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 65
- Número de dados considerados: 47

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,867235
- Coeficiente de determinação: 0,752096
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,728486
- Fisher-Snedecor: 31,86
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,567089

Normalidade dos resíduos

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

| Regressores | Equação | T-Observado | Significância | Crescimento Não-Linear |
|-----------------|---------|-------------|---------------|------------------------|
| • Area | x | -8,21 | 0,01 | -26,20 % |
| • Frente | x | 2,68 | 1,05 | 12,70 % |
| • Setor Censit. | x | 2,70 | 1,00 | 7,76 % |
| • Esquina | x | 1,14 | 26,06 | 22,50 % |
| • V. Unit. | ln(y) | | | |

Moda:

V. Unit. = $410,34839 * e^{(-0,0001017818 * \text{Area})} * e^{(0,0084883199 * \text{Frente})} * e^{(0,00017645804 * \text{Setor Censit.})} * e^{(0,20316752 * \text{Esquina})}$

Data de referência:

22/07/2023 23:06:34

Dados do imóvel avaliado:

| | |
|-----------------|-----------|
| • Area | 23.384,00 |
| • Frente | 124,22 |
| • Setor Censit. | 4.137,74 |
| • Esquina | 0,00 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 226,22
- V. Unit. Mínimo: 177,94
- V. Unit. Máximo: 287,60

Para esta avaliação utilizou-se do valor do campo de arbítrio conforme cálculo a seguir:

R\$226,22 * 0,96 = R\$217,17

Precisão: Grau I

IMÓVEL:

1- CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO: | ÁREA (m2) CONS- TRUÍDA | CUSTO (CUB) R\$/m2 | BDI % | ESTADO DE CONSERVAÇÃO GRAU | FATOR ADEQ. CUB | VIDA ÚTIL anos | IDADE APAR. anos | % Vida | Tabela Ross- Heidecke | DEPRE- CIA- ÇÃO | VALOR DE REEDIÇÃO R\$ |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 01 | EDIFICAÇÃO COMERCIAL / BARRAÇÃO | 2.978,05 | 1216,27 | 22,12 | E | 1,00 | 60 | 25 | 41,67 | 42,50 | 0,575 | 2.543.411,44 |
| 02 | | | | | | | | | | | | |
| 03 | | | | | | | | | | | | |
| 04 | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA: | | 2.978,05 | | | | | | | | | | |

* CUB-PR- médio - SINDUSCON-RS

2- CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA DE TERRENO:

VALOR DA EDIFICAÇÃO /

TOTAL: R\$ 2.543.411,44
R\$ / m2 854,05

At= 23.384,00 m2
 PREÇO= 217,17 R\$/m2 (Equação no Laudo de Avaliação)
 Vt= 5.078.303,28 R\$

VALOR DAS EDIFICAÇÕES: 2.543.411,44 R\$
 VALOR DA ÁREA DE TERRENO: 5.078.303,28 R\$
 FATOR COMERCIALIZAÇÃO: 0,90
 VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL: 6.859.543,25 R\$ 2.303,37 R\$ / m2

COM ARREDONDAMENTO CONFORME NBR 14653-2, TEMOS QUE O VALOR DE MERCADO DO AVALIANDO É DE:

R\$6.860.000,00
 (Seis milhões oitocentos e sessenta mil reais)

CÁLCULO PARA VENDA DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO (LIQUIDAÇÃO FORÇADA)

Fórmula de Aplicação

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado}}{(1 + i)^n}$$

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 6.859.543,25 |
| i - Taxa de Desconto | 12,000% |
| n - número de meses | 36 |
| Valor de Liquidação Forçada | R\$ 4.882.487,39 |
| Coefficiente Calculado | 0,712 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU23704918164. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025650-49.2017.8.26.0224 e código D96A36mN.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

| <u>DADOS</u> | | <u>VARIÁVEIS</u> | |
|------------------|------|------------------|------|
| Total da Amostra | : 65 | Total | : 10 |
| Utilizados | : 47 | Utilizadas | : 5 |
| Outlier | : 1 | Grau Liberdade | : 42 |

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)
COEFICIENTES

| | |
|--------------|-----------|
| Correlação | : 0,86723 |
| Determinação | : 0,75210 |
| Ajustado | : 0,72849 |

VARIAÇÃO

| | |
|---------------|------------------|
| Total | : 26,43901 |
| Residual | : 40633713,08972 |
| Desvio Padrão | : 0,39504 |

F-SNEDECOR

| | |
|---------------|-------------|
| F-Calculado | : 31,85512 |
| Significância | : < 0,01000 |

D-WATSON

| | |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado | : 2,26418 |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1 | 68 | 72 |
| -1,64 a +1,64 | 90 | 91 |
| -1,96 a +1,96 | 95 | 95 |

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 410,348394 * 2,718^{(-0,000102 * X_1)} * 2,718^{(0,008488 * X_2)} * 2,718^{(0,000176 * X_3)} * 2,718^{(0,203168 * X_4)}$$

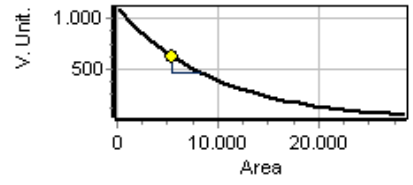
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

| AMOSTRA | MODELO |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Média : 791,81 | Coefic. Aderência : 0,56709 |
| Varição Total : 11665026,47 | Varição Residual : 5049923,91 |
| Variância : 248192,05 | Variância : 120236,28 |
| Desvio Padrão : 498,19 | Desvio Padrão : 346,75 |

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

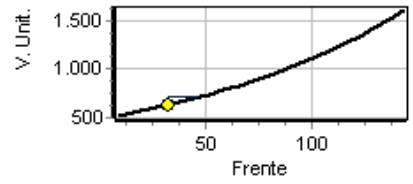
X₁ Area

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 185,00 a 30000,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -26,20 % na estimativa



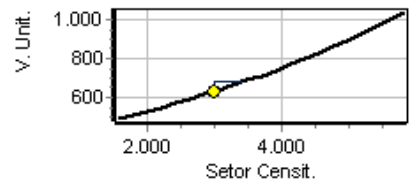
X₂ Frente

Testada do terreno, medida em metros.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 9,00 a 150,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 12,70 % na estimativa



*** Asfalto ou Nao**

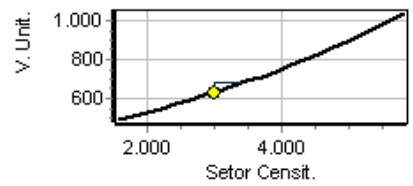
Rua com asfalto = 1;
 Demais = 0.
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

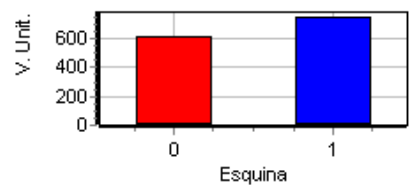
X₃ Setor Censit.

Setor censitário, conforme IBGE 2010.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 1583,72 a 5818,88
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,76 % na estimativa



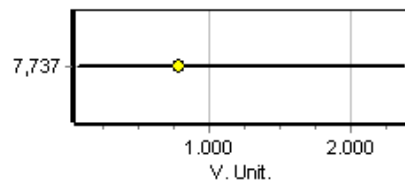
X₄ Esquina

Terreno de esquina = 1;
 Demais = 0.
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 22,50 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



*** Rua Principal**

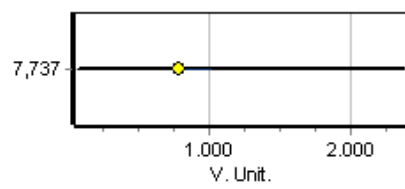
Terreno em rua principal = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

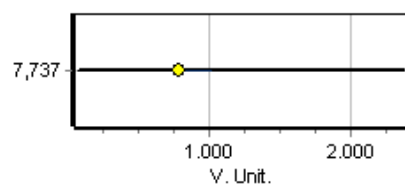
*** Dist. Cruzamento**

Distancia do cruzamento R. Visc. De Pelotas com Pinheiro Machado
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 9,90
Impacto esperado na dependente: Negativo



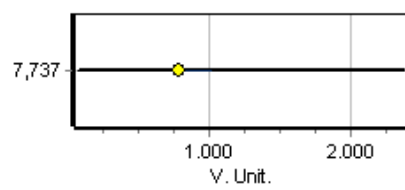
*** IDH**

Índice de desenvolvimento humano, conforme IBGE.
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,75 a 0,78
Impacto esperado na dependente: Positivo



*** Data**

Data 01 = Dez/21
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 20,00
Impacto esperado na dependente: Positivo



Y V. Unit.

Tipo: Dependente
Amplitude: 88,68 a 2486,61

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

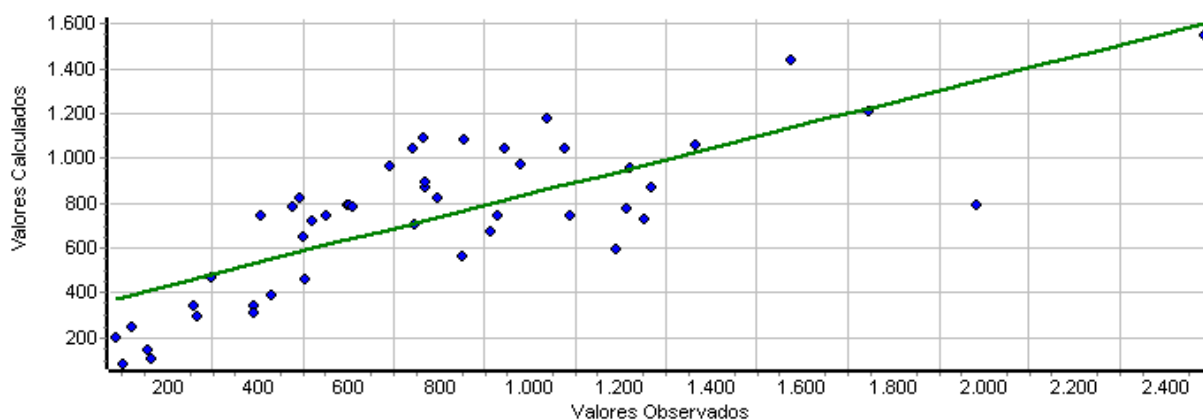
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

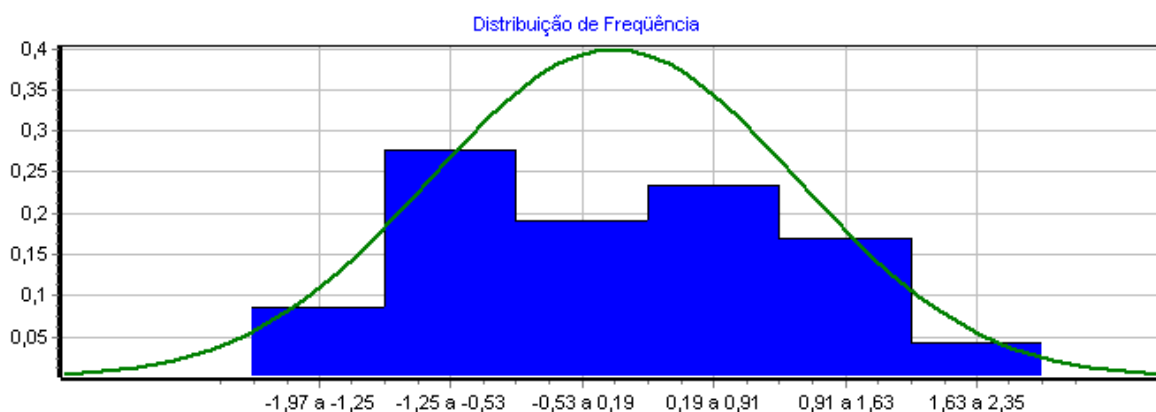
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,72849) |
|------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X ₁ Area | x | -8,21 | 0,01 | 0,30892 |
| X ₂ Frente | x | 2,68 | 1,05 | 0,68953 |
| X ₃ Setor Censit. | x | 2,70 | 1,00 | 0,68886 |
| X ₄ Esquina | x | 1,14 | 26,06 | 0,72659 |

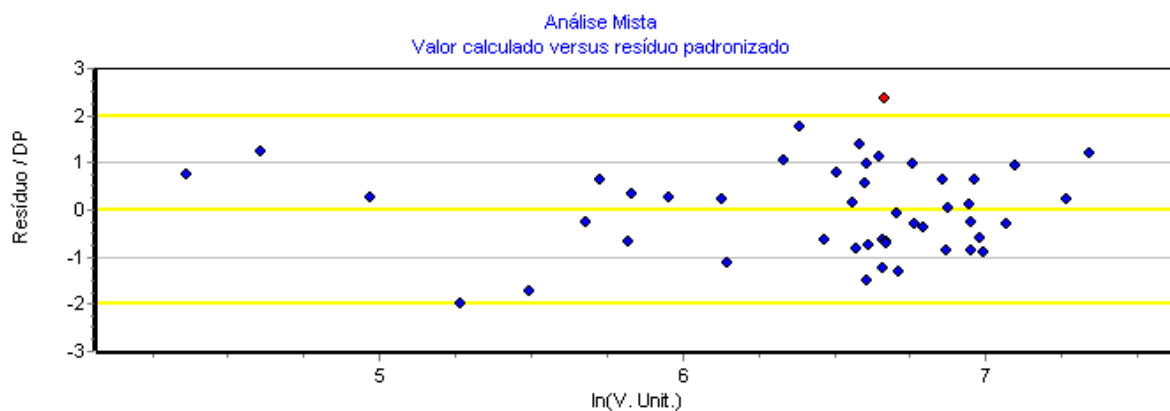
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

| Variável | Forma Linear | Area | Frente | Setor Censit. | Esquina | V. Unit. |
|----------------|--------------|------|--------|---------------|---------|----------|
| X ₁ | x | | 77 | 24 | 25 | 79 |
| X ₂ | x | 82 | | 2 | 17 | 38 |
| X ₃ | x | 7 | 13 | | 7 | 38 |
| X ₄ | x | 18 | 10 | 14 | | 17 |
| Y | ln(y) | -80 | -53 | 20 | -5 | |

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO III FOTOGRAFIAS

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Foto 01 - Fachada



Foto 02 - Fachada



Foto 03 – Entorno

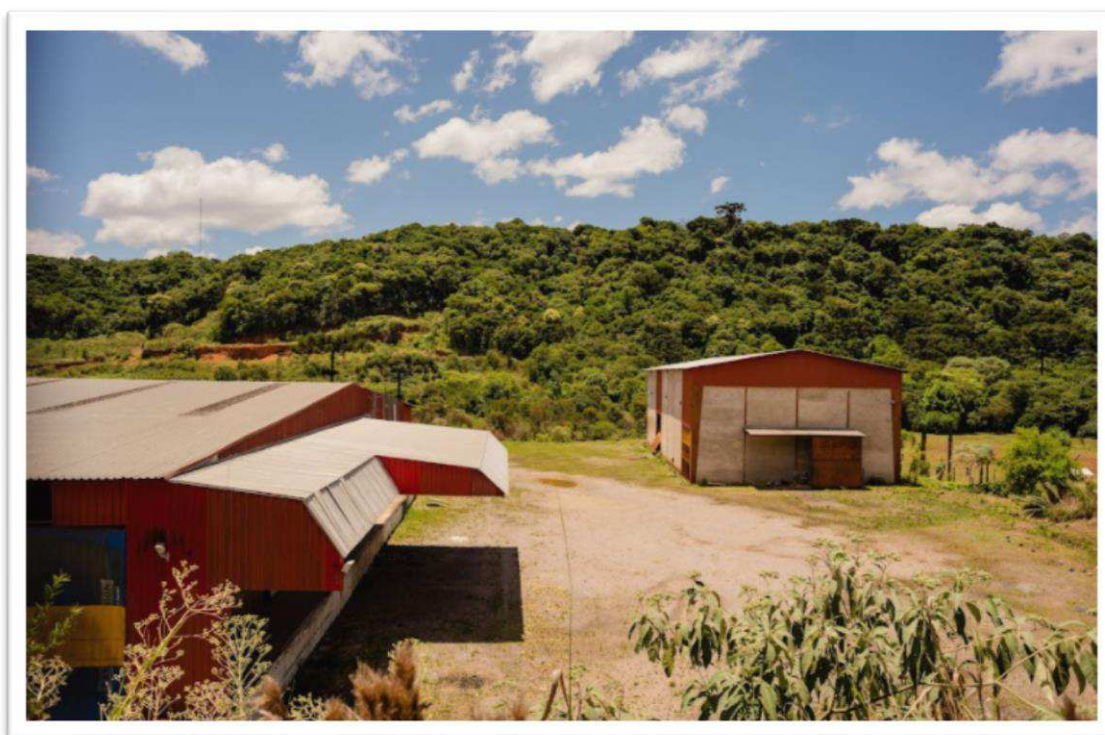


Foto 04 - Entorno

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Foto 05 – Lateral



Foto 06 – Lateral

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Foto 07 – Portaria



Foto 08 - Portaria

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
SÃO PAULO CAPITAL
Jardim Paulistano
São Paulo
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

RS.

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Serviço Registral de Imóveis 1ª Zona
Comarca de CAXIAS DO SUL - RS
Oficial Designada: Bel Ivana Rosário de Castilhos

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

| | | | | | |
|--------------------------------------|---------|-------|----|---------|------------|
| CAXIAS DO SUL, 20 ^{de} maio | de 1993 | FOLHA | 01 | MTRCULA | = 56.983 = |
|--------------------------------------|---------|-------|----|---------|------------|

IMÓVEL: RM IMÓVEL RURAL, que faz parte do lote rural nº 04, do Travesseiro São Victor EBERLE, 7ª légua, 1ª discrição deste município, sem benfeitorias, com a área titulada de 24.262,07m², a qual somada a área de posse de mais ou menos 583,35m², perfaz uma área total de 24.845,42m², ou seja: 2,48hectares, medindo e confrontando: ao norte, por 124,22metros, com imóvel de irmãos Tomazzoni; ao sul, por igual medida, com uma estrada municipal, sem denominação oficial, que conduz à Vinosaul S.A.; ao leste, por 200,00metros, com parte do mesmo lote de Metal e Equipamentos Ltda; e ao oeste, por igual medida com parte do mesmo lote, de Mário Francisco Eberle e sua mulher.

PROPRIETÁRIOS: HOMERO LUIZ BORGES VIEIRA, industrial, CIC 089.498-6/20-91, e s/m SIRLEI MARIA STANCHERLEN VIEIRA, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Cônego Angelo Donativo, 350; BRUNO ESPEDITO EBERLE, comerciante, sócio de empresa, - CIC 003.462.330-20 e s/m LORENA PICCOLI EBERLE, escriturária, CIC 613.110.330-91, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Os 18 do Forte, nº 2.585/54; AVELINO MARDINO, funcionário público aposentado, CIC 010.817.9920-72 e s/m DIVA CINHA MARDINO, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Simão, nº 2.682/301; MÁRIO FRANCISCO EBERLE, notário, CIC 032.752.050-72 e s/m IRMA TEREZINHA GREGONELLO EBERLE, professora aposentada, CIC 409.698.780-87, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, anterior a lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, Vila Maestra; ELY LUIZ SCALABRIN, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, CIC 195.398.430-49, residente e domiciliado na rua Henrique Fontanella, nº 485; METAL MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, à rua Hugo Luciano Ronca, nº 2.820, Bairro São José, inscrita no CCMEF sob nº 90.013.996/0001-62.

REGISTRO ANTERIOR: R-1, 3, 19, 20 e 22/26/M-13.068, fls. 01/07, Lº 2 em 21.09.1979 e 23.11.1993 e R-2/M-31.177, fls. 01/02, Lº 2, em 20.11.1991.

EMDI: Cr\$80.543,00

Bel Ivana Rosário de Castilhos
Oficial e/ou Ajte.

L.º 1 - em 20^{de} maio de 1993.

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO OU DIVISÃO: Escritura pública lavrada em 06.05.1993, pelo oficial Ajte. do 3º Tabelionato desta cidade, Alberto Mattiello, Lº 113, fls. vº193/198.

continua no verso.

Continua na Próxima Página



Cartório Registral de Imóveis - 1ª Zona
Comarca de CAXIAS DO SUL - RS
Oficial Designada: Bel. Ivana Rosario de Castilhos

Continuação da Página Anterior

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

| | | | |
|-------|----|-----------|----------|
| FOLHA | 01 | MATRÍCULA | = 56.983 |
|-------|----|-----------|----------|

TRANSMITENTES: HOMERO LUIZ BORGES VIEIRA e s/m SIRLEY MARIA STANGHER LIN VIEIRA; IRUNO ESPEDITO EBERLE e s/m LORENA PICCOLI EBERLE; AVELINO NARDINO e s/m DIVA CUNHA NARDINO; MARIO FRANCISCO EBERLE e s/m IRMA TEREZINHA GEOCONELLO EBERLE e METAL MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA. antes qualificados.

ADQUIRENTES: ELY LUIZ SCALABRIN, antes qualificado.

VALOR: Cr\$49.946.054,61 - **VALOR FISCAL:** Cr\$133.000.000,00

GUIA INFORMATIVA: nº 1047, de 21.12.1992.

CADASTRO DO INCRA: conforme certificado de cadastro sem nr, área total 24,1 ha.

EMOL: Cr\$1.033.672,00 = 6,42 UR\$

PROT: 86.247 -17

Aluano Mattiello
Escrevente

Ivana Rosario de Castilhos
Oficial e/ou Ajte.

Av.2 - em 28 de julho de 1993

ADITIVO: certifico, que conforme aditivo datado de 19 de julho de 1993 pelo Oficial Ajte. do 3º Tabelionato desta cidade, Alberto Mattiello, L.º 14, Fls. 171, o número correto do lote rural objeto desta matrícula é na realidade nº 24, e não como constou.

PROT: 87.070 -17

Aluano Mattiello
Escrevente

Ivana Rosario de Castilhos
Oficial e/ou Ajte.

R.3 - em 01 de abril de 2002.

COMPRA E VENDA COM FACTO COMISSÓRIO: Escritura Pública lavrada em 26 de março de 2002, pelo 1º Substituto do Tabelião, desta cidade, Victor Ferreira Cunha Lima, L.º 202-A, fls. v. 168/169.

TRANSMITENTE: ELY LUIZ SCALABRIN, inscrito no CIO sob n.º 195.398.430-49, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, residente e domiciliado na rua Henrique Fontanella, n.º 485, nesta cidade.

ADQUIRENTE: TRANSCASTILHOS TRANSPORTES LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 94.211.984/0001-01, com sede na rua Angelo Chiarolo, n.º 2863, apto. 303, nesta cidade.

VALOR: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), que o vendedor, declara já ter recebido, em moeda corrente, a quantia de R\$60.000,00, acharam conforme e de cuja importância lhe dá plena e geral quitação; o restante, ou seja, a importância de R\$130.000,00, a ser paga em treze (13) prestações, representadas por treze (13) notas promissórias, cada uma no valor de R\$10.000,00, emitidas pela compradora em favor do vendedor, vencendo-se a primeira delas no dia 20 de abril de 2002 e as demais no dia 20 de cada mês subsequente, as quais serão acrescidas à taxa de juros de 1% ao mês, servindo de recibo total da quitação o pagamento da última nota

continua nas fls.02

Continua na Próxima Página

Cartório Registral de Imóveis - 1ª Zona
Comarca de CAXIAS DO SUL - RS
Oficial Designada:
Bel. IVANA ROSARIO DE CASTILHOS



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Serviço Registral de Imóveis 1ª Zona
Comarca de CAXIAS DO SUL - RS
Oficial Designada: Bel. Ivana Rosário de Castilhos

Continuação da Página Anterior

| Serviço Registral de Imóveis - 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL | | RA | matrícula |
|---|--|------------------------------------|-----------|
| LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL | | 02 | 56.983 |
| CAXIAS DO SUL, 01 de abril continuação das fls.01 | | | |
| <p>promissória. Com, as partes celebraram a presente compra e venda com pacto comissório, na forma estabelecida pelo artigo 1.163, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro.</p> <p>VALOR FISCAL: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais);</p> <p>GUIA DE ARRECADADO: n.º 1132, em 21 de fevereiro de 2002.</p> <p>CCIR: n.º 0000510785036, com área total de 2,4; módulo fiscal de 12,0; n.º de módulos fiscais de 0,20; fração mínima de parcelamento de 2,0.</p> <p>ITR e ICMMS: Declarados na escritura.</p> <p>EMOL: R\$617,70 - 51,04 URE</p> <p>PROT: 140.040-10, em 27 de março de 2002.</p> | | | |
| <p>Simone De Souza - escrevente</p> | | <p>Oficial e/ou Oficial Subst.</p> | |
| <p>Av.4 - em 09 de julho de 2003.</p> <p>CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento do pacto comissório antes registrado sob nº R.3, desta matrícula, em virtude do desaparecimento - das obrigações. Tudo conforme requerimento datado de 19.05.2003, com firmas reconhecidas, acompanhada do Termo de Quitação expedido pelo - credor, datado de 27.06.2003, com firmas reconhecidas, ficando uma - via aqui arquivada.</p> <p>EMOL: R\$126,60 - 8,55 URE</p> <p>Prot: 150.402 - IV, em 08.07.2003.</p> | | | |
| <p>Paula F. Baldasso Vidal - escrevente</p> | | <p>Oficial e/ou Oficial Subst.</p> | |
| <p>R.5/56.983 - Em 08 de julho de 2008.</p> <p>DAÇÃO EM PAGAMENTO: Escritura Pública de dação em pagamento lavrada em 04.03.2008, no livro nº 113-TD, fls. 143v a 145, sob nº 11.706, por Victor Ferreira Cunha Lima, 2º Tabelião substituto do 1º Tabelião desta cidade.</p> <p>DADORA: TRANSCASTILHOS TRANSPORTES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 94 211 984/0001-01, com sede e foro jurídico na rua Adolfo Randazzo, nº355, no bairro Maestra, nesta cidade, no ato representada por seus sócios Paulo Gilmar de Castilhos e Mariza Brax de Lima Castilhos.</p> <p>ADQUIRENTE: RÁPIDO TRANSPAULO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 88 317 847/0031-45, com sede e foro jurídico na rua Berto Cirio, nº3700, bairro São Luis, na cidade de Canoas-RS, no ato representada por seu Diretor Presidente Augusto Grando, e por sua Diretora Executiva Ivanilde Pistorello.</p> <p>VALOR: R\$578.783,00 (quinhentos e setenta e oito mil, setecentos e oitenta e três reais)</p> <p>VALOR FISCAL: R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)</p> <p>CND-INDS: Certidão negativa de débitos nº 236262007-19022030.</p> <p>RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débito nº 8884.EF03.9AB5.C4R7.</p> <p>Continua no verso</p> | | | |

Continua na Próxima Página

Página 1/1

CREA-PR | **ART de Obra ou Serviço**
1720216551947

Associação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

1. Responsável Técnico
RAFAEL ROSS KINDER
 Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
 RNP: 1718436471
 Conselho: PR-151449/D

2. Dados do Contratante
 Contratante: **RÁPIDO TRANSPAULO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
 CNPJ: 08.317.647/9974-00
 AV MANDEL DOMINGOS PINTO, 274
 SALA 24 PARQUE AMBANGUERA - SAO PAULO/SP 05120-000
 Contrato: (Sem número) | Celebrado em: 15/12/2021
 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) (Instituído)

3. Dados da Obra/Serviço
 R ADOLFO RANDAZZO, 1451
 SANTA FE - CAXIAS DO SUL/RS 96046-000
 Data de início: 15/12/2021 | Previsão de término: 23/12/2021

4. Atividade Técnica
 Habilitação: | Quantidade: 20384,00 | Unidade: M2
 [Atividade] de interesse: | Após o encerramento das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Assinaturas
 O declarante declara a veracidade das informações acima:
 Local: CURITIBA | Data: 23 de Dezembro de 21
 Assinado por: *Rafael Kinder*
 RAFAEL ROSS KINDER - CPF: 093.458.339-00
 RÁPIDO TRANSPAULO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ: 08.317.647/9974-00

6. Informações
 - A ART é válida somente quando emitida, conforme informações no site do CREA-PR disponível no endereço eletrônico www.crea-pr.org.br.
 - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.crea.org.br.
 - A guarda de este instrumento de ART está de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o serviço contratado.

Assessor técnico: www.crea-pr.org.br
 Central de atendimento: 0800-041-0007

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

Valor da ART: R\$ 86,78 | Registrado em: 23/12/2021 | Valor Pago: R\$ 86,78 | Novo número: 243000720216551947

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://www.crea-pr.org.br/validacao>
 emissão em: 23/12/2021 15:28:36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU23704918164. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025650-49.2017.8.26.0224 e código D96A36mN.