

Laudo de Avaliação do Imóvel, Benfeitorias e Máquinas e Equipamentos IESA - RS

LOCALIZAÇÃO: IESA ÓLEO & Gás S/A



RODOVIA RS 401 – Km 28, no. 2301 Granja Carola
Zona Industrial Municipal de Charqueadas

Matrícula imobiliária: no. 23.628

Coordenadas: N 6.687.106.706 E 445.719.343

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo

Processo: 113901-22.2020.8.26.0100

Grau de Fundamentação II da NBR 14.653-2

VALOR DO TERRENO= R\$ 5.490.236,32

VALOR BENFEITORIAS (EDIFICAÇÕES + MÁQUINAS + PAVIMENTAÇÃO) =R\$ 50.871.958,13

VALOR DE VENDA = R\$56.362.194,45

AUTORA:

APOIO TÉCNICO:

ARQ. LUCIANA SÉRVULO (AVALIAÇÃO DE IMÓVEL)

ENG. MECÂNICO DANIEL SCHULLER (MÁQUINAS E BENFEITORIAS),

ENG. CIVIL DOUGLAS VIEIRA (TOPOGRAFIA)

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES
JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

PROCESSO N.º 113901-22.2020.8.26.0100

REQUERENTE: BADESUL Desenvolvimento S.A -Agência de Fomento/ RS

REQUERIDO: Inepar S. A. Indústria e Construções

Luciana Sérvulo de Lima, arquiteta e urbanista inscrita no CAU /SP sob o n.º A36890-3, e aprovado por V. Exa. na Ação de Cumprimento de Sentença, na qual o Requerente BADESUL Desenvolvimento S. A – Agência de Fomento / RS move contra Requerido INEPAR S. A Indústria e Construções, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação utilizando o método involutivo, o método evolutivo e o método de capitalização da renda.

Para a avaliação de Máquinas e Equipamentos Eng. Daniel Schuller apresenta as descrições e valores conforme a NBR14.653-5 “Avaliação de Bens” e para o levantamento topográfico o Engo. Civil Douglas Viera realizou a conferência de área com aferição pelo Slsgraas 2000, e desenhou uma planta de levantamento topográfico.

SUMÁRIO

1.	Objetivo e finalidade deste trabalho	3
2.	Histórico e características da Região	4
2.1	Zoneamento e Uso Urbanístico	5
2.2	Localização e Topografia	8
3.	Vistoria	10
3.1	Visão Geral do Imóvel:	10
3.2	O imóvel como descrito no Registro Geral de Imóveis	11
3.3	Planta do Empreendimento, suas edificações e Benfeitorias	12
4.	Avaliação do Imóvel	51
4.1	O Valor do Terreno (terra nua)	52
4.2	Valor das Benfeitorias	60
4.2.1	GRUPO 1 – As edificações:	60
4.2.2	GRUPO 2 – A Infraestrutura	64
4.2.3	GRUPO 3 – Arruamento e Pavimentação	80
5.	Valor do Terreno com Benfeitorias	82
6.	Método da Capitalização da Renda	83
7.	Quesitos.....	86
8.	Conclusão.....	102
9.	Referências Bibliográficas	104

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO E FINALIDADE DESTE TRABALHO

O objetivo do trabalho é estimar o valor do imóvel UPI Charqueadas (um complexo industrial que foi planejado para montar plataformas metálicas para atender a demanda da indústria nacional de petróleo e gás).

O terreno está sob o número de **matrícula 23.628**, do Livro nº 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis de São Jerônimo/RS. **UMA FRAÇÃO DE TERRAS**, localizada no lugar denominado Granja Carola, no município de Charqueadas-RS, com uma área superficial de **359.308,65m (trezentos e cinquenta e nove mil, trezentos e oito metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados)**, e suas benfeitorias.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos;

- a. A localização do imóvel no município;
- b. O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região;
- c. Os Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores que influenciam no valor do imóvel;
- d. As normas a **NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 12721, Sinduscon – RS, índice SINAPI - Sistema de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – Rio Grande do Sul – março de 2023** para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se;
- e. Adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que **1%** do valor estimado;
- f. Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.
- g. Toda a documentação fornecida e informações referentes neste laudo foram baseados nos documentos do processo e enviados por seus respectivos assistentes técnicos.

2. HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Charqueadas é uma cidade localizada no Estado do Rio Grande do Sul que dista 57 km de distância da Capital do Estado. Está em uma altitude média de 30 m comparada ao nível do mar.

A origem de Charqueadas tem como origem este nome devido a produção de charque (carne bovina seca e salgada) muito consumida pelos colonizadores até o início do século XX, a sua fabricação foi durante muito tempo a principal atividade econômica da região predominantemente de espanhóis e portugueses.

A atividade econômica era iniciada com os colonos conduzindo o gado até **a foz do Arroio dos Ratos**, principal afluente do **Rio Jacuí**, neste local o gado era abatido, salgado pois não havia refrigeração e transportado pelo rio Jacuí até Porto Alegre e de lá para outros centros e exterior.

Com o passar dos anos e o avanço tecnológico em relação a refrigeração a comercialização de charque foi perdendo força e foram surgindo outras atividades econômicas.

Na década de 1950 descobriu-se **o carvão mineral** e logo trouxe uma nova atividade acelerando o povoamento e a instalação de novas indústrias, **Copelmi (mineradora de carvão)**, **Eletrosul (usina termoeletrica que usava carvão mineral)**, **Aços Finos Piratini (Siderurgia e polo metalmeccânico)**.

Antes de se tornar Charqueadas toda esta região era denominada **São Jerônimo** e somente **em 1982** o município foi dividido.

Em meados do século XX foram disponibilizadas vastas áreas municipais para que o governo estadual implantasse penitenciárias, a população local dividiu-se em opiniões controversas, pois trouxe vantagens para a instalação deles já que houve investimento rodoviário para acessar a cidade e maior policiamento trazendo o desenvolvimento imobiliário, comercial e industrial, e de outro lado a população temerosa em ter tais vizinhos prisioneiros.

Nesta mesma época, por volta de **1951** foi criado o **DEPREC (Departamento Estadual de Portos, Rios e Canais)** que funcionou até 1996, substituída pela Superintendência do Porto do Rio Grande (SUPRG) e que depois foi extinto em 1998, passando a ser chamado de Superintendência de Portos e Hidrovias onde estavam previstas sistemas de barragens que permitiam **a navegação através do Rio Jacuí desde Cachoeira do Sul até Porto Alegre (300km)** e podendo prolongar-se **da Lagoa dos Patos até o porto de Rio Grande (300km)** e assim poder **seguir até o Uruguai**, porém são projetos que não foram concluídos ou parcialmente ainda temos barragens e mini portos preparados para escoamento de cargas concluindo que se a região tivesse a hidrovia operante com diversos portos as indústrias e cidades em seu entorno poderiam desenvolver-se em outra escala.



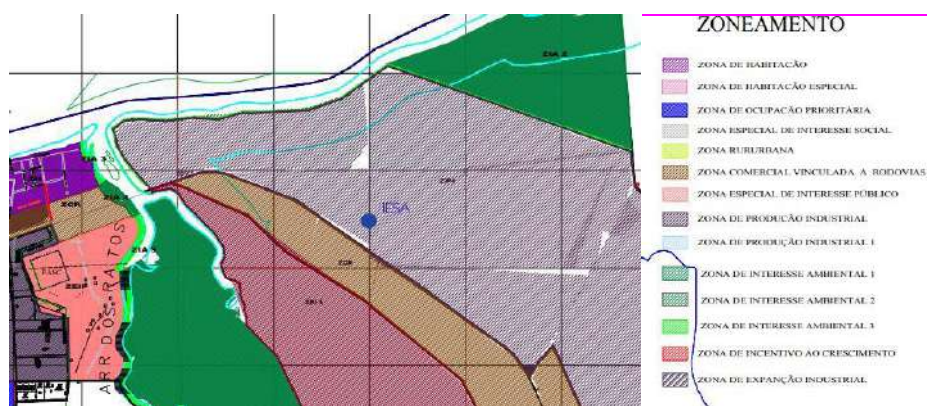
RODOVIA 401 – Km 28, no. 2301 Granja Carola – Zona Industrial Municipal de Charqueadas

A Rodovia 401 é uma rodovia de ligação que conecta o município de São Jerônimo a Porto Alegre, tem extensão inferior a 100km por ela trafegam grandes carregamentos de madeira e produção agrícola e tem uma sinalização muito escassa.

2.1 Zoneamento e Uso Urbanístico

O local onde a IESA está instalada é uma ZPI – Zona de Produção Industrial que são caracterizadas pela homogeneidade de uso, em que predominam atividades industriais; (inciso acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 2.371](#), de 06.04.2011).

Uma Zona de Uso Diversificado, conforme [Lei Federal nº 6.803/80](#), porém com áreas construtivas conforme tabela abaixo, com validade para as construções novas, ficando os empreendimentos existentes regularizados.



Mapa da Prefeitura Municipal de Charqueadas Secretaria de Planejamento Urbano – maio 2022

O quadro urbanístico é uma referência de Uso que todo o projeto deve atender para Aprovação perante a prefeitura do município que será implementado

O quadro urbanístico de Charqueadas:

QUADRO DE USOS E REGIME URBANÍSTICO

⇒ (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 2.371](#), de 06.04.2011)

ZONA	USO	IA	TO (%)	TP (%)	Recuo Frente (m)	Recuo Lat. (m)	Recuo Fundos (m)	Altura (m)	Uso Permitido	Uso Conforme	Uso Proibido
ZH	Permitidos	2	65	15	4	ISENTO	ISENTO	12 ou 4 pav.	RU, RM, RT, CSVR		CSTP, I2
	Conforme	1,4	50	15	4	L/4	P/10	6 ou 2 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS	
ZHE	Permitidos	2	50	20	Conforme lei específica			6 ou 2 pav.	RU		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS, CSTP, I2
	Conforme	1,4	50	20				6 ou 2 pav.		RM, RT, CSVR	
ZEIS	Permitidos	2,0	65	15	4	ISENTO	ISENTO	12 ou 4 pav.	RU, RM, RT, CSVR		CSTP, I2
	Conforme	1,4	55	15	4	ISENTO	ISENTO	6 ou 2 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS	
ZCR	Permitidos	2	80	15	4	ISENTO	ISENTO	9m ou 3 pav.	I1, CSD, CSP, ERLN, CRS, CSTP		Todos os demais usos
	Conforme	1,6	55	15	4	ISENTO	ISENTO	9m ou 3 pav.		UE, RT, CSVR	
ZIC	Permitidos	4	70	15	4	H/10 a partir do pav 3º	ISENTO	24 ou 8 pav.	RU, RM, RT, CSVR		CSTP, I2
	Conforme	2	65	15	4	H/10 a partir do pav 3º	P/10	6 ou 2 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS	
ZPI	Permitidos	2,2	70	15	6	ISENTO	4	9m ou 3 pav.	L1, I2, CSTP		Todos os demais usos
ZPI2	Permitidos	2,2	70	15	6	ISENTO	4	12m ou 4 pav.	L1, I2, UE, CSTP, ERLN, CSVR, CSD, RT		Todos os demais usos

Fonte: Site da Prefeitura de Charqueadas

Uso Permitido extraído da Tabela:

- Índice de Aproveitamento: 2,2
- Taxa de Ocupação: 70%
- Taxa Mínima de Permeabilidade: 15%
- Recuo Frontal: 6m
- Recuo Lateral: Isento
- Recuo Fundos: 4m
- Altura: 9m ou 3 pavimentos

QUADRO DE USO DO IMÓVEL		
Área do Terreno	359.308,65m ² = 35,93 ha	
	Índice	Cálculo
Taxa de Aproveitamento	2,2	790.47903m ²
Taxa de Ocupação Máxima	70,00%	251.51605,5m ²
Taxa Mínima de Permeabilidade	15,00%	53.8929,75m ²
Recuo Frontal	6m	6m
Recuo Lateral	Isento	Isento
Recuo Fundos	4m	Rio Jacuí
Altura	9m (3 pavimentos)	9m (3 pavimentos)

Usos permitido:

- L1 – Loteamento Convencional;
- I2 (Indústria) conforme [Lei Federal nº 6803/80](#), compreendendo, dentre outras, a indústria extrativista e de transformação, cujos processos produtivos devem ser submetidos a métodos específicos e adequados de controle e de tratamento de efluentes, de modo a minimizar os incômodos sensíveis às demais atividades urbanas.
- CSTP (Comércio e Serviço de Geradores de Tráfego Pesado)

Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Pesado - CSTP: (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 2.734](#), de 30.10.2014)

Compreendendo:

- a) Agências e garagens de companhias transportadoras, de mudanças ou outras que operem com frotas de caminhões e ou equipamentos pesados;
- b) Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros:

- Insumos para agricultura e pecuária;
- Materiais de construção;
- Sucata e ferro-velho.

Uso proibido:

TODOS OS DEMAIS USOS;

Perímetro do terreno matrícula: 359.308,65 m²

Perímetro Sisgras dia 30.03.2023: 359,393,71 m²

2.2 Localização e Topografia



Imagem extraída: Google Earth dia 30.03.2023

O imóvel avaliado, é um terreno margeado pela **rodovia RS 401** e limitado na sua parte posterior pelo Rio Jacuí, e com uma área total de **359.308,35 m²**, porém houve uma medição que divergiu um pouco esta área.

Segundo **medidas Topográficas** aferidas pelo Engo. Civil Douglas Vieira a área cercada está em **359.393,71 m²** um perímetro total de **3100,08 m** e com as **coordenadas geográficas N6.687.106.706 E445.719.343**. A diferença entre a metragem da escritura e a local é de **85 m²**, esta diferença pode ter ocorrido por movimentação da cerca frontal, porém para o tamanho da área é consideravelmente pequena, recomenda-se que se houve alguma modificação retorne para o estado atual para que esteja de acordo com a escritura e o cálculo da avaliação seguirá com a metragem da escritura evitando a reedição do documento.

A vizinhança da lateral esquerda é de um antigo produtor de arroz e soja e o vizinho direito é uma área bem plana com vegetação espontânea.



Vista: Portão Frontal

O terreno encontra-se todo cercado por mourões e uma trama paralela de arame liso. O imóvel pertenceu a IESA que desde 2012 desenvolveu a área com edificações para atender as necessidades de um Fábrica de Módulos para Plataformas Petrolíferas atendendo as normas e dimensionamentos requeridos pela Petrobrás.

Características da Entrada da IESA:

- **Acesso:** Pista de mão dupla com pavimentação asfáltica e levemente encurvada de largura aproximada 10,00 m. Intensidade de tráfego médio. Na estrada principal estava previsto em projeto um retorno de veículos, porém este é feito por terrenos laterais sem asfalto.
- **Transportes de acesso ao terreno:** Veículos, Balsas
- **Portão:** Gradil de ferro
- **Infraestrutura básica:**
 - Rede de energia Elétrica – 4 Subestações
 - Rede de Alta tensão – 13,80 kv reduzida a 220 V para atendimento das edificações
 - Rede De telefone – Torre de Telecomunicação
 - Rede de Água potável – Corsan e dois reservatórios próprios de 15m³ e 25m³
 - Arruamento interno – Solo compactado nas vias e piso intertravado nos estacionamentos

Documentação Analisada:

Foram disponibilizados arquivos dos projetos de cada edificação assim como das benfeitorias pela IESA e a escritura atualizada pela parte da BADESUL. Uma documentação extensa, mas que permitiu a melhor análise deste empreendimento.

3. VISTORIA

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra.

Para a vistoria foram notificadas as partes, pelos autos, por e-mail e contato telefônico de acordo com os números disponíveis no processo.

A vistoria foi realizada **nos dias 29.03.2023 iniciando às 13hs e seguindo no dia 31.03.2023 com início às 9hs** com a presença do Engo. Wanderlei Antonio Walter Junior (IESA) e o Engo. Diego Althieri (Bade sul), com a minha presença Arq. Luciana Sérvulo, Eng.º Daniel Schuller (Engo Mecânico) e Eng.º Douglas Vieira (Engo. Civil - Topografia) onde foram apresentadas todas as unidades externas e internamente.

3.1 Visão Geral do Imóvel:

O terreno do imóvel é bem plano, terraplenado, foi possível perceber que existiu uma **organização completa e logística para a instalação desta fábrica onde existiram projetos bem detalhados** para a definição das edificações e suas disposições dentro do empreendimento, pois cada edifício tem a sua função específica e maneira de trabalhar em função do peso e das dimensões dos produtos a serem fabricados.

Para o deslocamento seguro dos componentes a terraplenagem precisou ter dimensionamento específico para possibilitar a movimentação e retirada dos produtos fabricados.

Na visita foi possível verificar que uma minicidade teve de ser implantada para ser autossuficiente em todo o seu funcionamento citando aqui as principais necessidades deste organismo e que também correspondem as edificações implantadas no terreno.

No local existe:

- Estacionamento para Caminhões, ônibus. Bicicleta
- **25** edificações devidamente dimensionadas para atendimento ao escopo e cronograma contratuais de acordo com os requisitos da Petrobrás.
- Uma senzala – tombada pelo patrimônio histórico.
- Uma casa antiga próxima as margens do Rio Jacuí, antiga sede do terreno.

- Um ramal de alimentação para o suprimento de energia elétrica em função da carga necessária que não podia ser atendida pelas instalações existentes da Concessionária que foi implantada em Conjunto a Concessionária Local de Energia Elétrica CEEE- RS.
- Subestações que reduzem a carga elétrica e rede de distribuição de energia elétrica para atendimento às características das cargas necessárias nas edificações de produção.
- Sistema de iluminação das vias internas ao terreno, iluminações específicas para cada edificação.
- Rede de aterramento e sistema de proteção contra descargas atmosféricas visando a segurança das instalações e de toda a mão de obra envolvida.
- Rede interna de telecomunicações e internet, torre com antena.
- Rede de detecção e combate a incêndios.
- Ruas internas e estacionamentos com dimensionamento de grande porte para o tráfego de caminhões e para o recebimento de equipamentos, materiais e insumos bem como a movimentação interna dos produtos em suas fases e finalizados.
- Um cais na margem do Rio Jacuí apropriado para o embarque e desembarque de produtos e suprimentos
- Monitoramento da área com sistema de vigilância patrimonial.
- Dois tanques de água potável com capacidade de 15mil e 25mil litros de armazenamento
- ETE composta por oito tanques de armazenamento e tratamento de esgoto, bem como motores elétricos para direcionamento do fluído.
- 3 sistemas de Drenagem dos Esgotos Sanitários, Drenagem Oleosa, Drenagem Pluvial, Rede de Telefonia
- Arruamento Interno

3.2 O imóvel como descrito no Registro Geral de Imóveis

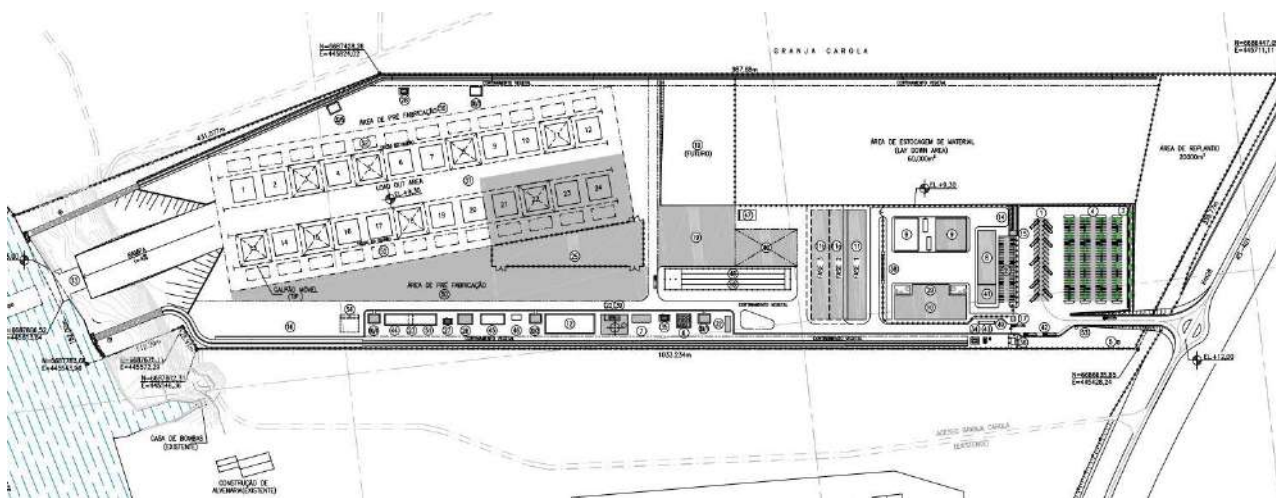
Inscrito sob **Matrícula 23.628** do Livro nº 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis de São Jerônimo/RS.

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, sem benfeitorias, localizada no lugar denominado Granja Carola, no município de Charqueadas-RS, com uma área superficial de **359.308,65m (trezentos e cinquenta**

e nove mil, trezentos e oito metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: ao SUL, onde faz frente para a RS/401, lado esquerdo, sentido Charqueadas RS/BR-290, distando 85,72 metros da divisa da área, com a área da Jacuí; partindo do Ponto P.1 ao P.2, com rumo S5858-16E, e uma distância de 62,044 metros; P.2 ao P.3, com rumo de S55-40-23E e uma distância de 277,733 metros; ao LESTE, por 2 segmentos, fazendo divisa com a área remanescente, partindo do P.3 ao P.4, com rumo de N06-33-52E, e uma distância de 987,687 metros; P.4 ao P.5, com rumo de N14-37-27W, e uma distância de 431,077 metros; ao NORTE, faz divisa com o Rio Jacuí, P.5 ao P.6, com rumo de S70.11.09W, e uma distância de 182,00 metros; ao OESTE, por uma linha quebrada, fazendo divisa com a área remanescente, partindo do P.6 ao P.7, com rumo de S14-37-27W e uma distância de 112,205 metros; P.7 ao P.8, com rumo S63-4342E, e uma distância de 28,913 metros; P-8 ao P.1, ponto inicial da descrição, com rumo de S06-33-52W e uma distância de 1.033,234 metros, fechando assim o polígono descrito. CCIR/INCRA: 2006/2007/2008/2009; Código do imóvel: 851094265306-6; Área total: 359308,65ha; ITR: NIRF nº 0.519.811-9.

3.3 Planta do Empreendimento, suas edificações e Benfeitorias

Segue a descrição de cada Local e edificação encontrada, de acordo com a numeração da planta DA-CHAR-0000-P.16-003.



1. Estacionamento para ônibus (34 vagas) – Área: 2400 m²
2. Estacionamento Administração e Clientes (58 vagas) – Área: 1220m²
3. Bicicletário / Estacionamento para motos (107 vagas) – Área: 215m²
4. Estacionamento de Funcionários (296 vagas) - Área: 5850 m²



Vistas Gerais estacionamento



Vistas Gerais estacionamento



Condições da Pavimentação em Piso Intertravado

Descrição Geral	Estacionamento foi executado com espessura de 8cm, assentado sobre camada de areia de 3cm, com áreas designadas para ônibus, motos, bicicletas e estacionamento para funcionários.
Área:	9685m ²

5. Cabine de medição da concessionária



Vistas da Cabine de Medição

Descrição Geral	Construção de um pavimento, em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria revestida de massa fina, com pintura com cobertura de laje constituída por um ambiente com regular estado de conservação.
Estrutura:	Concreto
Piso:	Cimentado
Parede:	Alvenaria com Pintura PVA
Vedação:	Caixilhos e Portas de ferro
Cobertura:	Laje impermeabilizada
Pé Direito:	3,50m
Forro:	N/A
Área:	25,00m ²

6. Estação de Tratamento de Esgoto (E.T.E) – Área Projetada: 182m²



Vistas da ETE

Descrição Geral	Tratamento de Esgoto (ETE) dimensionada para atender uma população de até 2800 pessoas. Distribuídas em 8 tanques de fibra em bom estado de conservação.
Área:	182m ²

7. Ambulatório e Enfermaria – Área: 171m²



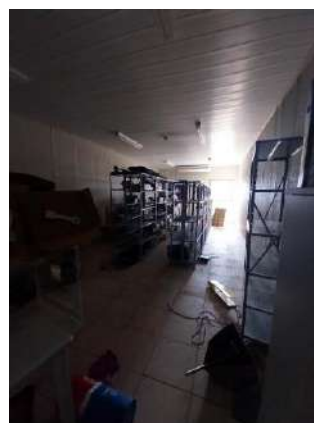
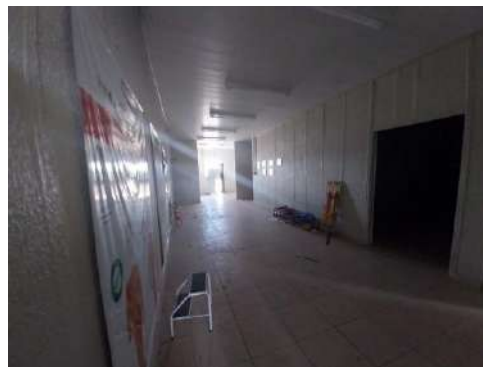


Vistas da Edificação contendo: Vista Externa Edificação /Condensadoras; Circulação Interna, Sala do Ambulatório, Banheiros, Urgência, Salas de Atendimento, Sanitários, Equipamentos Internos.

Descrição Geral	Composto por um pavimento Ambientes: Depósito 1 e 2, Consultório 1 e 2, Repouso Feminino/Masculino, Atendimento, Circulação, Administração, arquivo, Sanitário Feminino, Estar funcionários, copa e Área de emergência. Em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica e Interior nas áreas molhadas, revestido por cerâmica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Duas Águas com telhas de fibrocimento
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	171,00m ²

8. Prédio Administrativo- Área: 1190m² (ao lado prédio 41)
41. Prédio para clientes Residentes – Área: 424m²





Vistas contendo: Vista Geral da Edificação, Vista Interna (Escritórios), Salas, Sanitários, Atendimento e Sala (reserva eletrônicos e computadores).

Descrição Geral	Composto por um pavimento Ambientes: Salas de Reunião, Treinamento, Áreas de trabalho, Depósitos, Sanitários Masculino e Feminino, Área de TI, Auditórios. Exterior e Interior em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré pintada com isolamento térmico
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	3,20m
Área:	1614,00m ²

9. Vestiário / Sanitários – 2 Prédios masculino e feminino – Área: 1155 m² e 900 m²



Vistas Contendo: Visão geral dos vestiários, prédios dos vestiários masc. e fem., vistas internas da área dos vestiários e mictórios.

Descrição Geral	Composto por um pavimento Ambientes: Vestiário, Sanitários. Em bom estado de conservação, somente o telhado tem pequeno dano devido a tempestades.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré pintada com isolamento térmico
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	2055,00m²

10. Cozinha /Refeitório – Área: 1943m² ao lado da Área de convívio – 605m²



Vistas contendo: Vista geral do prédio da cozinha e Interior dos Refeitórios.

Descrição Geral	Composto por um pavimento Ambientes: Cozinha, despensa, varanda, preparo, refeitório, salão, sanitários feminino e masculino, Distribuição, Depósito de lixo, depósito material de limpeza e recebimento de produtos e Área de convívio. Bom estado de conservação. Pequeno dano no teto na região da cozinha.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré pintada com isolamento térmico
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	2548,00m ²

11. Almoxarifado/ Ampliação – Área: 11a e 11b – 2470m²

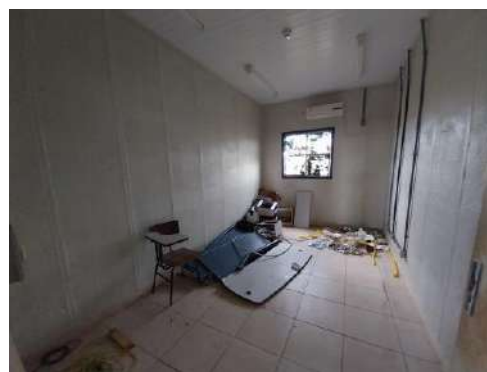


Vistas do Interior do Almoxarifado

Descrição Geral	Depósito em estrutura metálica com piso preparado, atualmente vazio. Composto por área segregada com dois equipamentos de controle climático destinada a armazenamento de materiais com necessidade de controle de umidade.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	7,0m
Área:	2470,00m ²

12. Prédio de Construção e Montagem / SMS – Área: 1080 m²









Vistas contendo: Visão Geral Prédio, Visão Interna Prédio, Salas de Escritório, Salão para estações de Escritório, Salas de Escritório, Salas de Escritório, Sala de Controle, Sala de Ti – Datacenter, Almojarifado / Depósito, Copa, Sanitários, Salas de Treinamento, Salão para Estações de Escritório,

Descrição Geral	Composto por um pavimento. Ambientes: Salão, salas diversas, Controle, Sanitários. Em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	1080,00m ²

13. Cais de Atracação – Área: 850 m²



Vistas contendo pavimentações do Cais

Descrição Geral	O Cais tem um píer de 35,00 m planejado para atracar barcas, a área foi terraplenada e preparado para o transporte de módulos que suportam carretas tipo KAMAG com 8 eixos, cada eixo é composto por 8 rodas, cada veículo pesaria cerca 86 toneladas (dimensões em planta de 6,0m X 23,00m) com carga máxima transportada de 500 toneladas. A área está cercada em bom estado de conservação.
Área:	850m ²

14. Acesso de Funcionários (Controle de Acesso- 28 catracas) – Área: 235m²



Vistas da Edificação e Catracas

Descrição Geral	Catracas de controle de Acesso
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	235,00 m ²

15. Sala de Segurança – Área: 45m²





Vistas da Sala e Banheiro

Descrição Geral	Sala de Segurança, Sanitários. Prédio em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Tipo PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	45,00 m ²

16. Estacionamento de Guindaste e Máquinas Pesadas – Área: 5060m²



Vista da área descoberta

Descrição Geral	Área descoberta.
Área:	5060m ²

17. Guarita Entrada de Cargas e Serviços /Pesagem – Área: 25 m²



Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Sala de Segurança, Sanitários
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Fôrro:	Tipo PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	45,00 m²

18. Pipe-Shop Aço de Carbono -Área: 1611m² e
48. Pipe- Shop Aço de inox – Área: 1611m²



Vistas da área externa, área interna (Aço Carbono e Aço Inox)

Descrição Geral	Área de estrutura metálica seccionada em duas partes distintas para atendimento de estações de trabalho de aço carbono e aço inox. Estrutura em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cimentado
Parede:	Telha metálica intercaladas
Vedação:	Paredes em telhas metálicas trapezoidais Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Caixilhos somente internamente
Forro:	Sem forro
Pé Direito:	7,0m
Área:	3222,0 m ²

19. Área de produtos acabados – Área: 5610m² (área descoberta)

20. N/A

21. N/A

22. Sistema de Água potável – Área: 635m²

39. Casa de Bombas de Água potável e água de incêndio – Área: 60 m²



Vista do Castelo D'água (15m³) e Reservatório de 25m³

Descrição Geral	Tanque de armazenamento de água em duas caixas d'água uma de 15mil litros e outra com capacidade de 25mil litros e equipamentos para Bombas de Incêndio- motor elétrico a diesel trifásico.
Área:	60m ²

23. Oficina Elétrica – Área: 50,5 m² e

44. Área de parada de Caminhões – (área descoberta) – Área: 250 m² e

51. Área de teste – Área: 260m²





Vista Geral da Oficina e parte Interna

Descrição Geral	Área para oficinas com espaço previsto para o estacionamento de caminhões e testes. Prédio em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica em Duas Águas com chapéu metálico na cumeeira
Piso:	Cimentado
Parede:	Telha metálica intercaladas
Vedação:	Parcial em Blocos de Concreto aparente pré pintado
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada e translúcidas.
Forro:	Sem forro
Pé Direito:	7,0m
Área:	550,50 m ²

24.N/A

25.DAC-Área Alfandegada – Liberação de Materiais – Área: 6100m² (Área Descoberta)



26. Área de Gases (Oxigênio, Argônio, Acetileno) – Área:150m²



Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Área para depósito. Prédio em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica em Duas Águas com chapéu metálico na cumeeira
Piso:	Cimentado
Parede:	Gradil em tela de aço galvanizado
Vedação:	Gradil em tela de aço galvanizado
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada
Forro:	Sem forro
Pé Direito:	3,50m
Área:	150,00 m²

27. Subestação Auxiliar # 3 módulos – Área: 40 m²



Vista Geral da Subestação

Descrição Geral	Subestação blindada com sistema trifásico 220/380V
Área:	40m²

28.Subestação Auxiliar # 4 módulos – Área: 40 m²



Vista Geral da Subestação

Descrição Geral	Subestação blindada com sistema trifásico 220/380V
Área:	40m²

29.Área de Convívio junto com a área 10.
Sanitários (30/1, 30/2, 30/3, 30/4 e 30/5) – Área: 102 m² cada.

30/1



 Vistas da edificação contendo: Vista geral, Vista Interna Sanit. Mas., Vista Interna Sanit. Fem.	
Descrição Geral	Composto por 1 pavimento Sanitários Masculinos. Prédio em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica, revestimento interno cerâmico
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Lambрил PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	102,000 m²

30/2



Vistas Internas Banheiro Masculino (forro Danificado)	
Descrição Geral	Composto por 1 pavimento Sanitários Masculinos. Prédio precisa de reparos no forro de PVC nas outras partes tem um bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica, revestimento interno cerâmico
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Lambril PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	102,000 m ²

30/3



Vista Geral Edificação (praticamente inteiro demolido)

Descrição Geral	Composto por 1 pavimento- Completamente destruído, mau estado de conservação. ...
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica, revestimento interno cerâmico
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Lambril PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	102,0 m ²

30/4



Vista Interna da Edificação (forro e cobertura danificados)

Descrição Geral	Composto por 1 pavimento Sanitários Masculinos. Mau estado de conservação o telhado e o forro necessitam de reparos urgentes. ...
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica, revestimento interno cerâmico
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Lambрил PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	102,000 m²

30/5



Vista Geral da Edificação (praticamente inteiro demolido)

Descrição Geral	Composto por 1 pavimento Sanitários Masculinos – Mau estado de conservação, Paredes praticamente inexistentes. ...
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica, revestimento interno cerâmico
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Lambril PVC
Pé Direito:	2,80m
Área:	102,000 m ²

30. N/A

31. Depósito de Resíduos – 108 m²

Vista Geral da Edificação	
Descrição Geral	Composto por 1 pavimento em bom estado de conservação. .
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cimentado
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica, revestimento interno cerâmico
Vedação:	Gradil Galvanizado
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	Sem forro
Pé Direito:	3,50m
Área:	108,000 m ²

32.N/A

33.Subestação Auxiliar # 1(Administração) - 40 m²

Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Subestação blindada com sistema trifásico 220/380V
Estrutura:	Concreto
Piso:	Cimentado
Parede:	Alvenaria com Pintura PVA e Gradil
Vedação:	Caixilhos e Portas de ferro
Cobertura:	Telha Metálica
Pé Direito:	3,50m
Forro:	N/A
Área:	40,00m ²

34.Subestação Auxiliar # 2 (Fábril) - 40m²

Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Subestação blindada com sistema trifásico 220/380V
Estrutura:	Concreto
Piso:	Cimentado
Parede:	Alvenaria com Pintura PVA e Gradil
Vedação:	Caixilhos e Portas de ferro
Cobertura:	Telha Metálica
Pé Direito:	3,50m
Forro:	N/A
Área:	40,00m ²

35.Abrigo para motoristas – 35m²

Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Construção de um pavimento, composto de uma sala e um sanitário, Construção inacabada.
Estrutura:	Bloco de Concreto estrutural

Piso:	Cimentado
Parede:	Bloco de Concreto estrutural
Vedação:	Caixilhos e Portas de alumínio
Cobertura:	Telha Metálica
Pé Direito:	3,50m
Forro:	N/A
Área:	35,00m ²

36. Área de Fabricação dos módulos (no. 21,22,23,24) - 12000m² (área descoberta)



Área prevista para a fabricação de módulos

37. Controle de ponto da área de construção - (30 catracas) – Área: 360 m² (área descoberta)
38. Casa de Bombas de Água potável e água de incêndio – Área: 60m² ao lado no.22 (Sistema de Água potável) – fotos e descrição já anexadas.
39. Área de Recebimento de materiais -Área: 2800 m² (área descoberta ao lado no. 19. Área de produtos acabados -Área: 5610m² - fotos e descrição já anexadas.
40. Prédio para Clientes Residentes- Área: 424m² junto ao prédio no. 8. Prédio Administrativo - fotos e descrição já anexadas.
41. Área de parada para caminhões – (área frontal descoberta) ao lado 36. Abrigo para motoristas - fotos e descrição já anexadas.
42. Gerador Diesel de Emergência – Área: 25m²



43.Oficina de manutenção – Área: 250m² ao lado dos prédios 23 e 51- fotos e descrição já anexadas.

44.Depósito Ferramental – Área: 250m²



Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Composto por um pavimento com Depósito para ferramentas e Distribuição.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em ferro
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré pintada com isolamento térmico
Forro:	--
Pé Direito:	3,0m
Área:	250,00m ²

45.Área de Estocagem de tintas e solventes – Área: 60m²

Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Composto por um pavimento. Em bom estado de conservação.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cimentado
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em ferro
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré pintada com isolamento térmico
Forro:	--
Pé Direito:	3,0m
Área:	250,00m ²

46.Área de teste hidrostático dos Spool's Área: 230 m² ao lado das áreas



Vistas Área de Testes

Descrição Geral	Área de produtos acabados e recebimento de materiais (19 e 40) sendo pátios externos. Área de teste hidrostático composto por 1 pavimento em grande parte aberta e uma Sala para Testes em mau estado de conservação.
Estrutura:	Metálica em Duas Águas
Piso:	Cerâmico
Parede:	Blocos de concreto aparente com acabamento em pintura acrílica
Vedação:	Caixilhos em Alumínio e Porta em madeira
Cobertura:	Estrutura metálica com Duas Águas e telhas metálica pré- pintada com isolamento térmico
Forro:	--
Pé Direito:	3,50m
Área:	230,000 m²

47.Balança Rodoviária embutida – Área: 63 m² - N/A

48.Área de pré-fabricação – Área: 16575m² (área descoberta)



Área prevista

49. Área de teste: Área: 260 m² – ao lado no. 23. e 44
23. Oficina Elétrica e 44. Oficina de Manutenção – fotos já inseridas



Vista Geral da Edificação

50. Área para equipamentos liberados para montagem-Área: 2700m² (área descoberta)



Área Prevista

51. Guarita de Vigilância – Área: 9m² - N/A
52. Área de Manutenção de Veículos – Área: 300m² (área futura) – N/A
53. Outras edificações e elementos construtivos
- Senzala



Vista Geral da Edificação

Edificação abaixo instalada abaixo do nível atual dos outros edifícios e áreas da IESA, é um prédio antigo resultante da época da escravidão, uma senzala datada dos anos 1900, que faz parte do Patrimônio do estado do Rio Grande do Sul.

- Passarela entre prédios



Vista Geral da Edificação

Descrição Geral	Composto por uma cobertura apoiada em pilotis metálicos. Construção em estado regular de conservação.
Estrutura:	Metálica
Piso:	Cimentado
Parede:	--
Vedação:	--
Cobertura:	Estrutura com uma água
Forro:	--
Pé Direito:	3,0m
Área:	240m ²

- Resíduos de obras e manutenções



Materiais secos, ou demolições está localizado na parte central direita do terreno. Material predominante madeira.

- Rampa para o Cais



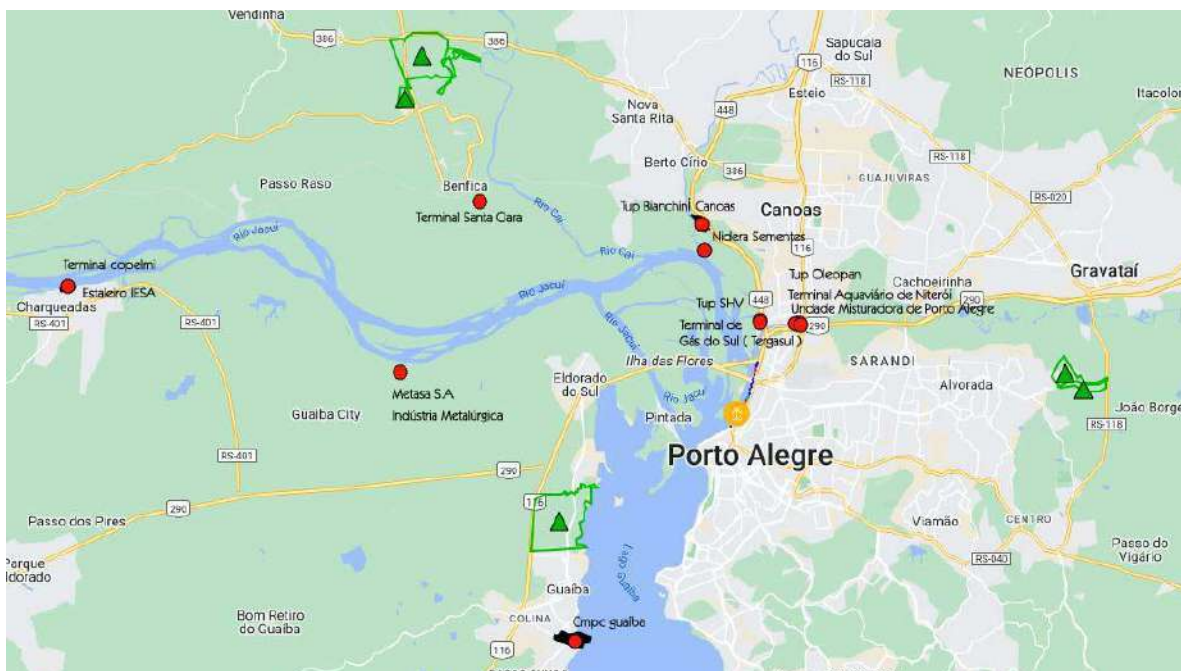
Vista Geral da Pavimentação do Cais

- Rio Jacuí



Um pouco sobre o Rio Jacuí, um rio que tem **790 km de extensão**, em alguns pontos tem **11 metros de profundidade**. É um rio navegável desde **Lagoa Guaíba**, sua foz até a **Cidade de Cachoeira do Sul**, nele existem 3 barragens Terminal Copelmi, Estaleiro IESA, Metais S. A Indústria Metalúrgica.

A importância deste rio, é muito grande pois serviu como principal escoadouro de produção agrícola (**Porto da cidade Dona Francisca**) e também por passar pela cidade de **Salto do Jacuí**, conhecida como a **capital da energia elétrica** devido à existência de diversas usinas hidrelétricas e barragens construídas e operadas pela **Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE)** e então o rio flui em direção a **Salto do Rio de Grande** se conecta com a **Lagoa dos Patos** e segue para o **Oceano Atlântico** possibilitando as cargas irem para o **exterior**.



Mapa hidroviário do rio Grande do Sul

- Primeira Edificação do Terreno



Casa de alvenaria, com portas e janelas de madeira. Não entramos nesta casa aparentemente tem bom estado de conservação.

- Rua Interna – Pavimentação



Vista da Rua desde O Portão frontal da IESA até os fundos do terreno, onde é possível perceber o arruamento interno e o solo compactado.

- Reservatório



Reservatório de água proveniente dos vestiários e utilização local. Conexão com ETE para tratamento.

- Gabião (elemento de proteção de terreno)



Em toda a extensão da lateral do terreno foi executado um dique para drenagem, com gabiões de rachão agrupados e gaiolas de plástico de um lado e gaiolas de arame na outra divisa.

- Cercamento do terreno



Também existe um cerceamento de tela galvanizada em linhas paralelas fixada em postes de concreto pré-moldado na altura de 2,0m.

- Ponto de Georreferenciamento do Terreno

Este ponto foi o marco inicial do georreferenciamento para a conferência de área no terreno:



Coordenada Geográfica (N 6.687.106.706 E 445.719.343)

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Por todas as edificações e benfeitorias apresentadas pelas fotos, o terreno se tornou muito específico para um certo tipo de fábrica e não tem comparabilidade com outros terrenos ao seu redor, logo, define-se como melhor método de avaliação o **Método Evolutivo**.

- O método Evolutivo:

Conforme NBR 14653-2 – A Composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, consideradas o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

, onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custos das Benfeitorias

FC = Fator de Comercialização

Considerando:

- a. O **Valor do Terreno** seja determinado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado** ou, na impossibilidade deste, pelo **Método Involutivo**;
- b. As **Benfeitorias** sejam apropriadas pelo **Método Comparativo direto de custo** ou pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- c. O **Fator de Comercialização** seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado **na época da avaliação**.

No item 8.2.4.3 da **NBR 14653-2** O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o **valor do terreno** ou o **custo de reedificação da benfeitoria** a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação acima.

4.1 O Valor do Terreno (terra nua)

- **O Método Involutivo**

O Método Involutivo é indicado **para glebas** dentro ou muito próximas do perímetro urbano, com potencial para empreendimentos e próximas de áreas já urbanizadas, como o imóvel objeto deste trabalho.

A cada um desses elementos é procedido um tratamento através da aplicação de fatores previamente estabelecidos em conformidade com **a Norma (NBR 14.653-2) da ABNT e do IBAPE**, num processo denominado **“Homogeneização”**, de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno.

Por se tratar de uma situação muito específica somente a Norma não foi suficiente para verificar o valor deste terreno onde **a escassez das amostras** torna a avaliação mais cuidadosa, foram consultados outros manuais e teses de Egos. com esta expertise e que no entender deste laudo utilizou-se **o Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações da Editora Pini**. Utiliza-se:

O **Método involutivo** simplificado, proposto por **Oscar Olave**.

$$V_t = \frac{S \times (1 - K)}{1 + L} \times q - D$$

Onde:

V_t = valor bruto do terreno

S = área total do terreno

K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 50% **q** = preço médio de venda do m² de terreno na região

D = despesas legais com urbanização = 30% de S x (1-K) x q

L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25%

Inicialmente foi efetuada pesquisa imobiliária direcionada para a região avaliada, porém com poucas áreas ofertadas de mesmo porte, diga-se de tamanho, de área, de atividade predominante estendeu-se a pesquisa para **um raio de 60km** em relação A Charqueadas uma vez que o terreno é rural com vocação industrial e as referências são encontradas em sua maioria

diretamente com proprietários ou com imobiliárias que atuam não só em Charqueadas, mas em cidades vizinhas.

Fontes pesquisadas:

Amostra 1

Site: Networking Consultoria e Gestão - **Contato:** Corretor Giliar Dreher - **Fone:** 5199876864

Oferta = terreno rural à venda em Arroio dos Ratos

Valor de venda = R\$ 21.150.000,00

Área: 282 há - 2820000 m²

Fator oferta = 0,9 (para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Valor unitário = R\$ 21150.000,00 x 0,9 / 282.000,00 m²

Valor unitário = R\$ 67,50 / m²

Link: https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/lavoura-de-soja-e-trigo-1009650748?lis=listing_1100

Rio Grande do Sul > Porto Alegre e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Porto Alegre > Arroio dos Ratos

lavoura de soja e trigo

Publicado em 13/04 às 21:44 - cód. 1009650748 - anúncio profissional



R\$ 21.150.000

R\$ 21.150.000

Networkin Consultoria e Gestão

(51) 9998... ver número
Ver todos os anúncios

lslcustom Editar

lslcustom@gmail.com Editar

11985134196 Editar

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. Saiba mais

Amostra 2

Site: Site OLX - **Contato:** Gidião - **Fone:** 519997527864

Oferta = terreno rural à venda em Charqueadas

Valor de venda = R\$ 1.500.000,00

Área: 20ha- 20000,00m²

Fator oferta = 0,9 (para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Valor unitário = 1.500.000,00 x 0,9 / 20.000 m²

Valor unitário = R\$ 67,50 / m²

Link

<https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/venda-de-terreno-1153830465?>

Rio Grande do Sul > Porto Alegre e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Porto Alegre > Charqueadas

Venda de terreno

Publicado em 02/03 às 15:00 - cód. 1153830465



1/6

R\$ 1.500.000

R\$ 1.500.000

Gidião

[Chat](#)

Último acesso há 2 meses

Verificado com:   

Na OLX desde janeiro de 2014

[Ver todos os anúncios](#)

Dicas de segurança

 Não faça pagamentos antes de verificar o que...

[Ver todas as dicas.](#)

Amostra 3

Site: Conexão Brokers **Contato:** Marcio Gabriel -Fone: (51) 981326055

Oferta = terreno rural à venda em Charqueadas

Valor de venda = R\$ 250.000,00

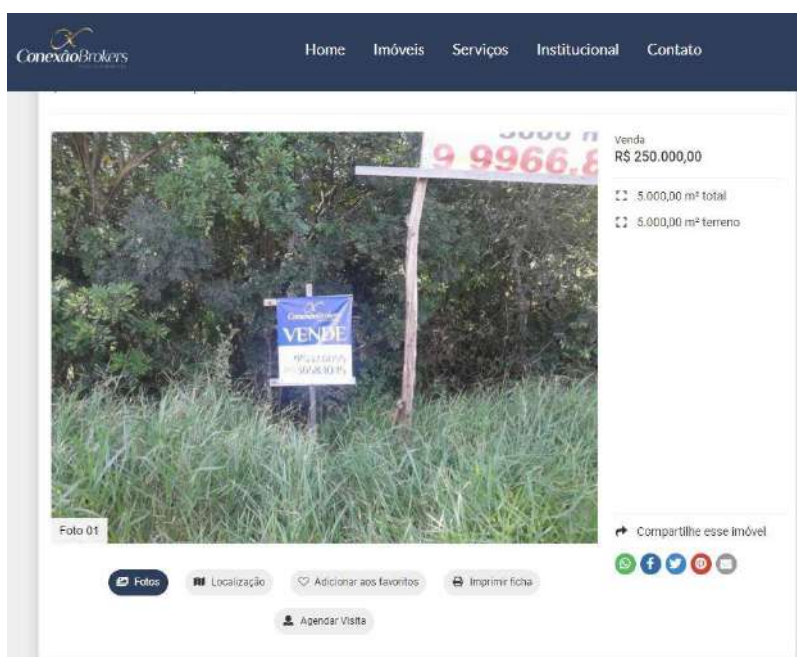
Área: 5000,00 m²

Fator oferta = 0,9 (para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Valor unitário = R\$ 250.000,00 x 0,9 / 5000,00 m²

Valor unitário = R\$ 45,00 / m²

Link: <https://conexaobrokers.com.br/comprar/rs/charqueadas/rs-401/terreno/32259196>



Amostra 4

Site: Eldorado Imobiliária **Contato:** Eldorado Imobiliária -Fone: 51 983126055

Oferta = terreno ao lado da Petroquímica Braskem

Valor de venda = R\$ 17.000.000,00

Área: 772650,00 m²

Fator oferta = 0,9 (para compensar a superestimativa de oferta na venda)

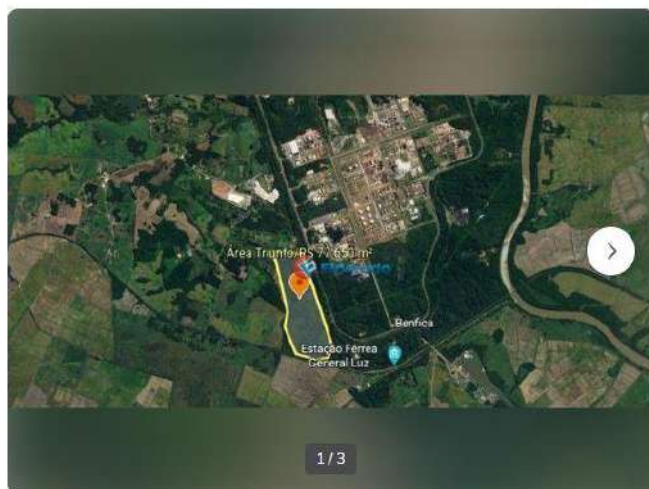
Valor unitário = R\$ 17.000.000,00 x 0,9 / 772650,00 m²

Valor unitário = R\$ 19,80 / m²

Link: https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/terrenos/oportunidade-de-negocio-excelente-area-a-venda-772650-m-por-r-17-000-000-benfica-t-1077685360?lis=listing_1100

OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO EXCELENTE: Área à venda, 772650 m² por R\$ 17.000.000 - Benfica - T

Publicado em 04/04 às 20:19 - cód. 1077685360 - anúncio profissional



R\$ 17.000.000

PRO

ELDORADO IMOBILIARIA LTDA

(19) 3803... ver número
Ver todos os anúncios

Lslcustom Editar

lslcustom@gmail.com Editar

11985134196 Editar

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX

Amostra 5

Site: Construção Contato: **Henrique - Fone:** 51996408399

Oferta = terreno rural com benfeitorias Charqueadas

Valor de venda = R\$ 1.200.000,00

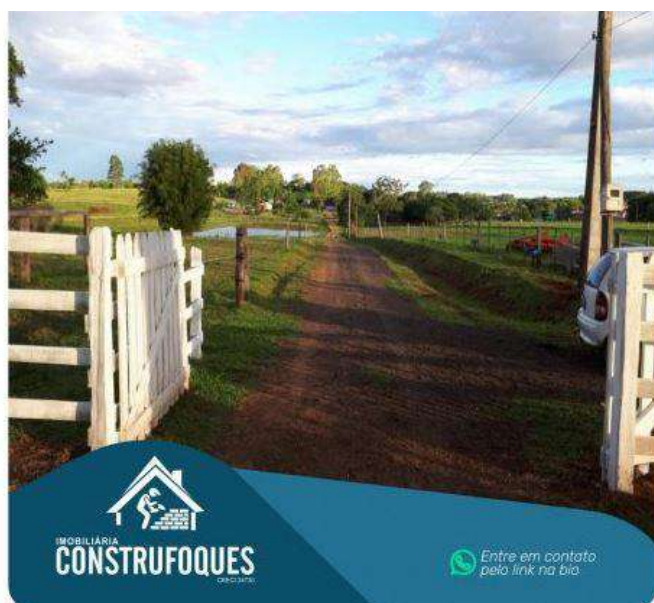
Área: 10.000,00 m²

Fator oferta = 0,9 (para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Valor unitário = R\$ 1.200.000,00 x 0,9 / 10000,00 m²

Valor unitário = R\$ 108,00 / m²

Link: <https://imobiliariaconstruicoes.com.br/imoveis/sitio/>



R\$ 1.200.000,00

Amostra 6

Site: Brokers **Contato:** João Assis **-Fone:** 996258002

Oferta = terreno em Eldorado do Sul

Valor de venda = R\$ 10.480.000,00

Área: 262,00ha 262.000,00 m²

Fator oferta = 0,9 (para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Valor unitário = R\$ 10.480.000,00 x 0,9 / 262.000,00 m²

Valor unitário = R\$ 36,00 / m²

Link: <https://joaoassis.com.br/imovel/venda/fazendas/perimetro-rural/eldorado-do-sul/32208>

**Amostra 7**

Site: Brokers **Contato:** João Assis **-Fone:** 996258002

Oferta = terreno Industrial em Venâncio Aires I

Valor de venda = R\$ 3.800.000,00

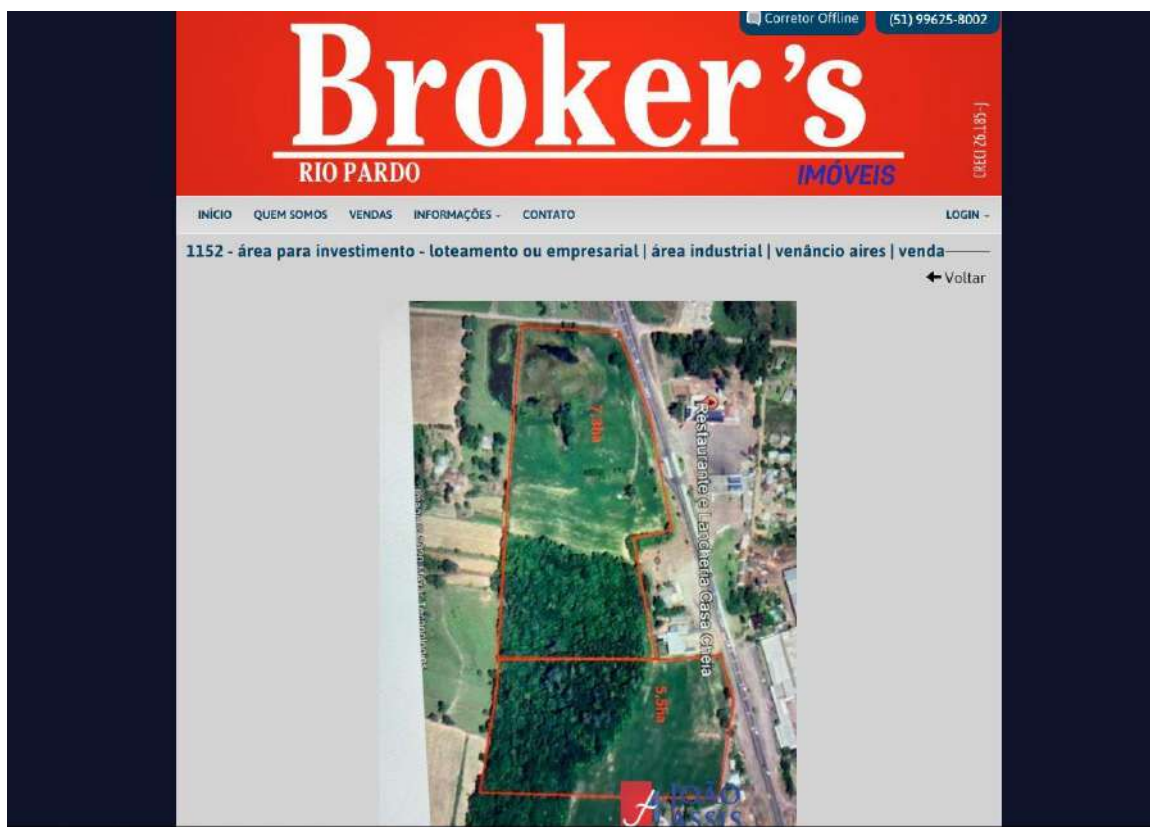
Área: 12,00ha 120.000,00 m²

Fator oferta = 0,9 (para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Valor unitário = R\$ 3.800.000,00 x 0,9 / 120.000,00 m²

Valor unitário = R\$ 28,50 / m²

Link: <https://joaoassis.com.br/imovel/venda/investimento-comercial-residencial/rea-industrial/ven-ncio-aires/42960/>



Média aritmética:

$$R\$ 67,50 + R\$ 67,50 + R\$ 45,00 + R\$ 19,80 + R\$ 108,00 + R\$ 36,00 + R\$ 28,50 = R\$ 372,30/7$$

Média aritmética = R\$ 53,18/m²

Média Saneada:

Desvio médio + 30% = R\$ 69,13

- 30% = R\$ 37,23

Como a amostra cujo valor por metro quadrado é de **R\$ 53,18** extrapolou o intervalo permitido ao considerar **o desvio de 30%** a mais ou a menos, as amostras do intervalo serão mantidas e as demais eliminadas, portanto:

$$R\$ 67,50 + R\$ 67,50 + R\$ 45,00 + \cancel{R\$ 19,80} + \cancel{R\$ 108,00} + R\$ 36,00 + R\$ 28,00 = R\$ 244,50/5$$

Valor unitário médio = R\$ 48,90m²

Seguindo as orientações e índices para melhor representar o valor real as áreas industriais e comerciais são valoradas no seu metro quadrada em **25% (fator 1,25)**.

Portanto:

$$\text{Valor unitário médio final} = \text{R\$ } 48,90 \times 1,25$$

$$\text{Valor unitário médio final} = \text{R\$ } 61,12\text{m}^2$$

Para o fator **K**, foi levado em consideração os dados urbanísticos da Prefeitura de Charqueadas onde são necessárias manter **15% de taxa de permeabilidade** e para a **implantação de uma indústria, cerca de 35% em média seriam destinados ao arruamento** entre prédios como no caso da IESA.

$$K = 15\% (\text{taxa de permeabilidade}) + 35\% (\text{arruamento})$$

$$K = 50\%; K=0,50$$

Cálculo para obter o Valor do terreno (Real/Mercado):

$$D = 30\% \text{ de } S \times (1-K) \times q$$

$$D = 107.792,59 \times (1-0,50) \times 61,12\text{m}^2$$

$$D = \text{R\$ } 3.294.141,55$$

$$Vt = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

$$\text{Valor do terreno} = \frac{359.308,65 (1,0-0,50) \times 61,12}{1 + 0,25} - 3.294.141,55$$

$$\text{Valor do terreno} = 8.784.377,87 - 3.294.141,55$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 5.490.236,32$$

Valor do terreno: R\$ 5.490.236,32

(Cinco Milhões, quatrocentos e noventa mil, duzentos e trinta e seis reais e trinta e dois centavos)

4.2 Valor das Benfeitorias

As benfeitorias deste imóvel são constituídas por **3 grupos**:

1. As edificações existentes.
2. A Infraestrutura (Sistema de Abastecimento de Água, Sistema de Drenagem Esgoto, Sistema Elétrico / energia) - Máquinas e Equipamentos
3. Arruamento e Pavimentação

4.2.1 GRUPO 1 – As edificações:

Ao vistoriar o local percebe-se que as construções e equipamentos estão em bom estado.

Para o cálculo das benfeitorias foi considerada a o ano de finalização da construção o ano de **2013**. Portanto até o presente momento **março de 2023, 10 anos de existência**. Pela orientação da Cartilha do IBAPE-SP para Valores da Edificações Os valores de Venda das Benfeitorias devem ser **Calculado pela Expressão**:

$$Vb = CUB-RS \times K \times \acute{A}c \times Foc$$

Onde:

VB – Valor de venda da Benfeitoria ou da edificação

CUB-RS- Custo unitário Básico da Construção Civil do Rio Grande do Sul

K – Idade em porcentagem de duração da tabela de Ross – Heidecke, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel

Ac- Área construída da edificação em apreço

Foc- Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente a edificação em apreço. Considerado: 1,0

As benfeitorias foram avaliadas pelo custo de reprodução com base nos **“Preços e Custos Da Construção Civil “do Sinduscon Rio Grande do Sul de março de 2023.**

As depreciações foram feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (**Critério de Ross-Heidecke**);

<u>Uso de Edificação</u>		<u>Custo Total</u>
Comercial	Prédio sem elevador médio	R\$ 2.362,85
Industrial	GI Galpão Industrial	R\$ 1.207,77
Residencial	Prédio Popular	R\$ 2717,13

Fonte: Sinduscon 2023

- Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação:

(Kd) – Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência).

- Considerando o imóvel com necessidade de reparos simples

(Ref Estado de Conservação. E) cujo coeficiente é 16,66 %, na tabela de Ross-Heidecke, a seguir:

- A vida útil para Galpões e Edifícios de Escritórios: 70 anos

Idade Atual – 10 anos

Vida útil em %: 14,85%

Corresponde a Tabela Estado de depreciação

Ec: 24,70

Considerando o imóvel com necessidade de reparos importantes

(Ref Estado de Conservação. G)

Ec: 56,40

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = é a idade em porcentagem de duração da **tabela de Ross-Heidecke**, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel.

Kd= Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência).

100 = é o percentual de divisão.

Para idade aparente foi considerado a mesma idade aparente: **10 anos**

(K) = 10,0

$$Kd = \frac{100 - 10,0}{100} = 0,9$$

TABELA DAS EDIFICAÇÕES

No.	No. Das Edificações em planta	Descrição das Áreas	Área Construída	Tipo	Vida útil	Valor Residual R (%)	Idade Atual	Estado de conservação	Depreciação Residual Hectele	Fator k	Cubo RS 2023	Valor da Benefitória Mercado	Valor Depreciado
1	5	Cabine de medição da concessionária	25,00	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 30.194,25	R\$ 25.665,11
Equip. 2	6	Estação de Tratamento de Esgoto (E.T.E.) - Implantação	182	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 219.814,14	R\$ 186.842,02
3	7	Ambulatório e Enfermaria	171	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 464.680,53	R\$ 394.978,45
4	8	Prédio Administrativo	1190	Comercial Salas e Lojas	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.362,85	R\$ 2.811.791,50	R\$ 2.390.092,78
5	9	Vestibulo 1 e 2 /Sanitários 1e 2	900	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 9.445.687,00	R\$ 9.078.833,95
6	10	Vestibulo 1 e 2 /Sanitários 1e 2	1155	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 3.138.631,65	R\$ 2.667.836,90
7	11	Cozinha /Refeitório	1943	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 5.979.966,49	R\$ 4.487.971,52
8	12	Almoxarifado/ Ampliação 11ae 11b	9470	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 9.983.191,90	R\$ 9.535.713,12
9	14	Prédio de Construção e Montagem / SMS	1080	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 1.304.391,60	R\$ 1.108.732,86
10	15	Acesso de Funcionários (Controle de Acesso) 28 catracas	235	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 983.895,95	R\$ 941.292,06
11	17	Sala de Segurança	45	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 54.349,65	R\$ 46.197,20
12	18	Guarita Entrada de Cargas e Serviços /Pesagem	95	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 30.194,25	R\$ 25.665,11
13	20	Pipe- Shop Aco de Carbono	1611	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 1.945.717,47	R\$ 1.653.859,85
Equip. 14	21	N/A											
15	22	N/A											
Equip. 16	23	Sistema de Água potável - Implantação	635	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 766.933,95	R\$ 651.893,86
17	24	Oficina Elétrica	50,5	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 60.992,39	R\$ 51.843,53
18	26	N/A											
Equip. 19	27	Área de Gases (Oxigênio, Argônio, Acetileno)	150	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 181.165,50	R\$ 153.990,68
20	28	Subestação Auxiliar # 3 módulos - implantação	40	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 48.310,80	R\$ 41.064,18
21	29	Subestação Auxiliar # 4 módulos - implantação	40	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 48.310,80	R\$ 41.064,18
22	30	Área de convivio	605	Comercial Salas e Lojas	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.362,85	R\$ 1.499.594,25	R\$ 1.215.095,61
23	30.1	Sanitários da área de construção (no.1)	102	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 977.177,86	R\$ 935.601,18
24	30.2	Sanitários da área de construção (no.2)	102	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 977.177,86	R\$ 935.601,18
25	30.3	Sanitários da área de construção (no.3)	102	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	G	56,4	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 977.177,86	R\$ 935.601,18
26	30.4	Sanitários da área de construção (no.4)	102	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	G	56,4	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 977.177,86	R\$ 935.601,18
27	31	Depósito de Resíduos	108	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 130.439,16	R\$ 110.873,99
28	33												
Equip. 29	34	Subestação Auxiliar # 1(Administração) - Implantação	40	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 48.310,80	R\$ 41.064,18
30	35	Subestação Auxiliar # 2 (Fabril) - Implantação	40	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 48.310,80	R\$ 41.064,18
31	36	Abriço para motoristas	35	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 42.271,95	R\$ 35.931,16
32	38	Controle de ponto da área de construção (30 catracas)	360	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 434.797,90	R\$ 369.577,62
33	39	Casa de Bombas de Água potável e água de incêndio - implante	60	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 79.466,20	R\$ 61.596,27
34	41	Prédio para clientes Residentes	424	Prédio Popular	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 2.717,43	R\$ 1.159.190,32	R\$ 979.361,77
35	42	Área de parada para caminhões											
Equip. 36	43	Gerador Diesel de Emergência - Implantação	25	Gi Galpão Industrial						0,9	R\$ 235,23	R\$ 5.880,75	R\$ 5.992,68
37	44	Oficina de manutenção	250	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 301.949,50	R\$ 256.651,13
38	45	Depósito Ferramental	250	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 301.949,50	R\$ 256.651,13
39	46	Área de Estocagem de tintas e solventes	60	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 79.466,20	R\$ 61.596,27
40	48	Pipe- Shop Aco de inox	1611	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 1.945.717,47	R\$ 1.653.859,85
41	49	Balança Rodoviária embutida - N/A											
42	51	Área de teste	260	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 1.907,77	R\$ 314.020,20	R\$ 266.917,17
43	54	Área de Manutenção de Veículos N/A											
Passarela		Passarela	240	Gi Galpão Industrial	70anos	14,85%	10anos	E	94,7	0,85	R\$ 217,00	R\$ 52.080,00	R\$ 44.268,00
ÁREA TOTAL											TOTAL:	R\$ 99.507.141,56	R\$ 95.125.632,36

4.2.2 GRUPO 2 – A Infraestrutura

(Sistema de Abastecimento de Água, Sistema de Drenagem Esgoto, Sistema Elétrico / energia)
- Máquinas e Equipamentos – Engo. Daniel Schuller

- MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

A presente análise tem como objetivo apresentar o valor de venda das máquinas e equipamentos presentes e inerentes ao empreendimento analisado.

- METODOLOGIA

A avaliação realizada seguiu os procedimentos e premissas contemplados na **NBR-14.653-5 “Avaliação de Bens”**, no que diz respeito a avaliação de máquinas e equipamentos.

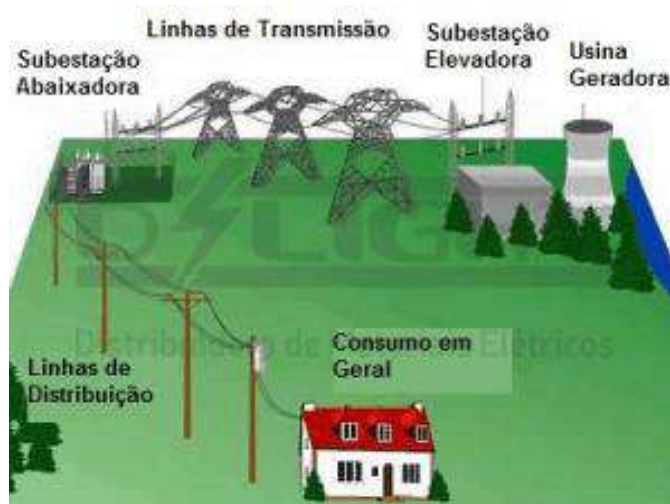
Para realização das análises, foram realizadas consultas junto aos fabricantes, revendedores e distribuidores das máquinas e equipamentos avaliados a fim de se obter a correta estimativa de valor de cada item na data avaliada. Além disso, realizou-se a aplicação de metodologias de depreciação dos itens levando-se em conta o estado de cada bem e vida útil. Os fatores de depreciação foram aplicados conforme **tabela de Ross-Heidecke**.

- DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Como todo complexo industrial, a disponibilização de energia elétrica é imprescindível para execução de suas atividades, funcionamento de máquinas e manutenção da infraestrutura. Para tanto, a energia gerada nas usinas necessita ser direcionada por grandes linhas de transmissão até subestações locais, usualmente localizadas próximas aos grandes centros. Neste local, a tensão de transmissão é reduzida a níveis adequados para transmissão local, nas chamadas subestações abaixadoras.

A partir desse ponto, o suprimento de energia às localidades do município é realizado pelas linhas de distribuição de média tensão (usualmente 13,8kv). O esquema a seguir ilustra o sistema de distribuição de energia de forma geral.



SIMPLIFICAÇÃO DE SISTEMA ELÉTRICO (fonte: DLIGHT)

Tratando-se de complexos industriais, o suprimento de energia **em 13,8kv** deve ser reduzido a níveis de tensão usuais na unidade. Seja em sistemas trifásicos de **380 volts** para **alimentação de maquinário pesado** ou bifásicos comuns de **220 volts**, faz-se necessário sua redução para alimentação do empreendimento. Tal adequação é realizada então nas subestações de energia local.

Os itens comuns de composição de uma subestação são: **Transformadores, Disjuntores de Alta Tensão, Disjuntores de Baixa Tensão, Para-Raios, DPS (Dispositivo de Proteção contra Surtos), Quadros Elétricos, Chaves Seccionadoras, Banco de Capacitores, Barramentos, Isoladores, Muflas, Condutores e Malhas de Aterramentos.**

A propriedade, localizada no município de Charqueadas-RS, é atendida pela rede de distribuição de energia local. As linhas de transmissão de média tensão estão conectadas a uma cabine de medição abrigada (em alvenaria, protegidos de intempéries) **denominada prédio de número 5**, conforme planta anexa no item 9.



LINHAS DE TRANSMISSÃO DE MÉDIA TENSÃO PROVENIENTES DA CONCESSIONÁRIA LOCAL - ALIMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE



CONEXÃO DA LINHA DE TRANSMISSÃO LOCAL COM A CABINE DE MEDIÇÃO

O cabeamento de média tensão encontra-se com instalação funcional à cabine de medição, com cabos isolados, estrutura em postes e cabine de alvenaria isolada com devidas marcações, para raio, aterramento e isolamento.

O empreendimento possui além da estação de medição de média tensão mais 04 (quatro) subestações de energia espalhadas pela planta. O tipo de subestação instalado no empreendimento é do tipo Blindado, nas quais possuem seus componentes instalados dentro de cubículos metálicos, sendo um tipo de proteção maior ao acesso dos equipamentos, assim como contra ações climáticas. A blindagem é importante também para mitigar os efeitos de um curto-circuito, contendo a propagação de um arco elétrico ou combustão de equipamentos. Podem ser vistas tanto ao tempo quanto abrigadas.

As quatro subestações são identificadas pela numeração 34, 35, 27 e 28

- SUBESTAÇÃO 34

A subestação 34 encontra-se próximo à guarita (prédio 53). Trata-se de uma subestação blindada, com transformador trifásico refrigerado a óleo.

A subestação encontra-se cercada, com cerca íntegra embora com muitos pontos de ferrugem. Painéis da estação íntegros, fechados, sem sinais de dano. Cabeamento de energia provisionado e conectado à estação. Aterramento presente. Estado geral considerado como entre regular e reparos simples.



SUBESTAÇÃO 34 – LOCALIZAÇÃO



SUBESTAÇÃO 34

- SUBESTAÇÃO 35

A subestação 35 encontra-se ao lado da Estação de Tratamento (prédio 6). Trata-se também de uma subestação blindada, com transformador trifásico refrigerado a óleo.

A subestação encontra-se cercada, com cerca íntegra embora cm muitos pontos de ferrugem. Painéis da estação íntegros, fechados, sem sinais de dano.

Cabeamento de energia provisionado, entretanto, não conectado à estação. Aterramento presente. Estado geral considerado como entre regular e reparos simples.



SUBESTAÇÃO 35 - LOCALIZAÇÃO



SUBESTAÇÃO 35

- SUBESTAÇÃO 27

A **subestação 27** encontra-se ao lado do depósito de gases (prédio 26). Trata-se também de uma subestação blindada, com transformador trifásico refrigerado a óleo.

A subestação encontra-se cercada, com cerca íntegra embora com muitos pontos de ferrugem. Entretanto os painéis da estação estão não estão totalmente fechados, com porta danificada. Aterramento presente.

Para esta estação, não há cabeamento de energia provisionado, logo não há conexão com a estação, apenas os postes de transmissão estão posicionados. Estado geral da estação considerado como Entre reparos importantes e sem valor.



SUBESTACAO 27 – LOCALIZAÇÃO



SUBESTACAO 27

- SUBESTAÇÃO 28

A subestação 28 encontra-se ao lado da área de pré-fabricação. Trata-se de uma subestação de distribuição blindada, sem transformador.

A subestação encontra-se cercada, com cerca íntegra embora com muitos pontos de ferrugem. Painéis da estação íntegros, fechados, sem sinais de dano. Cabeamento de energia provisionado e aterramento. Estado geral considerado como entre regular e reparos simples.



SUBESTACAO 28 - LOCALIZAÇÃO



SUBESTACAO 28

Através da inspeção, foi possível verificar que há no empreendimento rede de **distribuição aérea de 13,8kv** feita por postes padrão conforme indicações gerais da concessionária.

As quatro subestações verificadas são do tipo blindada conforme diretrizes gerais da NBR 14039¹. De forma geral, as subestações apresentam-se conservadas e com instalações provisionadas com exceção da subestação identificada pelo número 27.

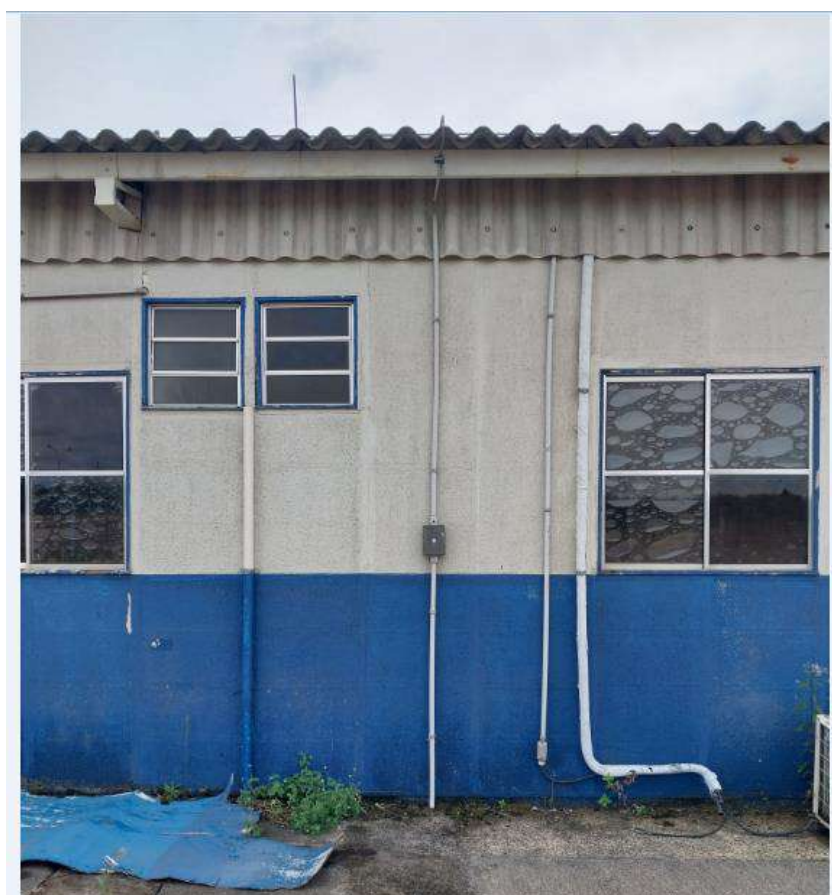
Constatou-se que há rede de distribuição de energia elétrica por todo empreendimento e edificações, interligados por cabos elétricos adequados conforme indicações da norma. Ainda, constatou-se painel elétrico em todas as edificações com a chegada dos cabos, disjuntores e rede de distribuição interna para as devidas instalações, conforme demonstrado a seguir:





PAINÉIS ELÉTRICOS NAS EDIFICAÇÕES PARA DISTRIBUIÇÃO INTERNA

Constatou-se que as edificações possuem sistema de proteção de descarga elétrica composto de para raios, cabos circulantes por todo topo da edificação e aterramento ao solo, conforme demonstrado no exemplo a seguir.



SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ELÉTRICAS

- SISTEMAS DE COMUNICAÇÃO E INTERNET

Constatou-se que no empreendimento há uma antena de comunicação de aproximadamente 20 metros de altura, com antena instalada.

Segundo informações passadas pela parte requerida, tal antena foi utilizada como meio de acesso à internet por determinado período quando não havia cabeamento disponível até a localidade.

A estrutura da antena encontra-se em bom estado de conservação, íntegra e com instalações sem sinais de avaria.

Entretanto, com relação à provisão dos equipamentos do sistema de comunicação, verificou-se que a caixa de equipamentos se encontra avariada e com componentes faltantes.



ANTENA DE 20 METROS - SISTEMA DE COMUNICAÇÃO/ PAINEL DE EQUIPAMENTOS DO SISTEMA DE COMUNICAÇÃO AVARIADO E COM COMPONENTES FALTANTES

○ CAIXAS D'ÁGUA E SISTEMA DE EMERGÊNCIA

Constatou-se no local que estão instaladas duas caixas d'água. Uma de 15m³ do tipo taça, coluna seca e outra de 25m³ cilíndrica apoiada ao solo.

Ambas as caixas d'água apresentavam-se íntegras e com histórico de funcionamento pleno.

Juntamente com o **sistema de caixas d'água**, existe um **sistema de combate a incêndio** composto por duas bombas de pressurização para combate à incêndios d'água de 7.5cv de potência. Além disso, o sistema ainda conta com um motor 6 cilindros diesel como back-up.



CAIXAS D'ÁGUA E SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO



- ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO

A estação possui capacidade de tratar **15 m³/h** de esgoto sanitário.

A estação era responsável pelo tratamento de esgoto/ resíduos provenientes dos vestiários e de água de consumo da unidade.



RESERVATÓRIOS DE ARMAZENAMENTO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO

○ SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO AMBIENTAL

Foi verificado que no refeitório e na denominada sala da engenharia há 5 (cinco) e 2 (dois) climatizados respectivamente. Trata-se de climatizados industriais para grandes ambientes.

Os climatizados do Refeitório apresentavam-se em estado regular de conservação, já os da sala da engenharia apresentavam danos e peças faltantes, necessitando de reparos e/ou tendendo a não ter valor comercial.



CLIMATIZADORES REFEITÓRIO - CINCO UNIDADES



Springer Carrier Ltda													
Rua Bento Cirio, 52 - Canoas - RS CQCMP 109 48651 / 0001-61													
Modelo: 40BXAD226S					Série: 4613800179541								
ALIMENTAÇÃO	220	V	3	Ph 60	Hz	FUS	-	ACOMANDO	24	V	FUS	1	A
MOTORES	EVAPORADOR		CONDENSADOR		COMPRESSOR		COMPRESSOR						
QUANTIDADE	-		1		1		-						
CV	-		2		-		-						
CORR. NOM.	-		6.9		18.9		-						
CORR. PART.	-		47		146		-						
POTENCIA	W		1951		6570		-						
RES. RELE	-		6.9		-		-						
RES. CARGA	-		-		-		-						
PRESSÃO DE TESTE:													
ALTA		3241		KPa		CORR. MÁXIMA DO CIRCUITO DE ALIMENTAÇÃO (MCA)							
BAIXA		186		KPa		37							
REFRIGERANTE: R22													
CARGA CIRCUITO 1:		3.7		Kg									
CARGA CIRCUITO 2:		-		Kg									
CARGA CIRCUITO 3:		-		Kg									
PESO:		300		Kg		0.30		-					
												COTAGEM	

CLIMATIZADOR INDUSTRIAL – DETALHE



CLIMATIZADORES SALA DA ENGENHARIA - TRÊS UNIDADES

- **AVALIAÇÃO DE VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

Com base no estado geral dos equipamentos, pesquisa de mercado, análises e considerações conforme normas (**NBR 14039** - Instalações elétricas de média tensão de 1,0 kV a 36,2 Kv e **NBR 14653-5** – Avaliação de Bens. Parte 5: Máquinas, equipamentos, Instalações e bens Industriais em geral) e referências (**AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, INSTALAÇÕES E COMPLEXOS INDUSTRIAIS** de Agnaldo Calvi Benvenho, 1 ed. – São Paulo. Editora Leud, 2019), apresenta-se a seguir o valor de mercado calculado para os equipamentos presentes na instalação industrial avaliada.

Valor para máquinas e equipamentos em questão é de :
R\$ 670.504,62
(Seiscentos e setenta mil, quinhentos e
quatro reais e sessenta e dois centavos)

AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS													
ITEM	DESCRIÇÃO NORMALIZADA	DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR	QTD.	Vida Útil [Anos]	Idade Atual [Anos]	Valor Residual	Estado de conservação	Depreciação Ross Heidecke	VALOR UNIT. AQUISIÇÃO [R\$]	INST.	VALOR TOTAL AQUISIÇÃO [R\$]	VALOR ATUAL UNITÁRIO [R\$]	VALOR ATUAL TOTAL [R\$]
1	Caixa D'água 15.000 L	Caixa D'água 15.000 L, tipo taça, coluna seca	1	30	10	33,33%	D	0,71	R\$ 24.795,00	0%	R\$ 24.795,00	R\$ 17.604,45	R\$ 17.604,45
2	Caixa D'água 25.000 L	Caixa D'água 25.000 L, Apoiada ao Solo	1	30	10	33,33%	D	0,71	R\$ 25.980,00	0%	R\$ 25.980,00	R\$ 18.445,80	R\$ 18.445,80
3	Motor Elétrico Wieg W22	Motor Elétrico Wieg W22 2p 7,5cv Trifásico 220/380v	2	20	10	50,00%	E	0,512	R\$ 4.591,15	10%	R\$ 10.100,53	R\$ 2.350,67	R\$ 5.171,47
4	Motor Diesel	Motor Diesel, 6 cilindros	1	30	10	33,33%	D	0,71	R\$ 93.333,00	0%	R\$ 93.333,00	R\$ 66.266,43	R\$ 66.266,43
5	Reservatório Água 25.000L	Reservatório Água 25.000L	8	30	10	33,33%	D	0,71	R\$ 11.990,00	0%	R\$ 95.920,00	R\$ 8.512,90	R\$ 68.103,20
6	Motor Elétrico Wieg W22	Motor Elétrico Wieg W22 2p 2cv Trifásico 220/380v	2	20	10	50,00%	E	0,512	R\$ 2.387,96	10%	R\$ 5.253,51	R\$ 1.222,64	R\$ 2.689,80
7	Cabine de Medição	Placéis / Distrib. Energia	1	40	10	25,00%	D	0,782	R\$ 29.804,35	20%	R\$ 35.765,23	R\$ 23.307,01	R\$ 27.968,41
8	Subestação 34	Subestação Blindada Transf. Trifásico 220/280v Placéis / Disjuntores / Equipamentos	1	40	10	25,00%	D	0,782	R\$ 151.368,06	20%	R\$ 181.641,68	R\$ 118.369,83	R\$ 142.043,79
9	Subestação 35	Subestação Blindada Transf. Trifásico 220/280v	1	40	10	25,00%	D	0,782	R\$ 151.368,06	20%	R\$ 181.641,68	R\$ 118.369,83	R\$ 142.043,79
10	Subestação 27	Subestação Blindada Transf. Trifásico 220/280v	1	40	10	25,00%	H	0,211	R\$ 151.368,06	20%	R\$ 181.641,68	R\$ 31.938,66	R\$ 38.396,39
11	Subestação 28	Subestação Blindada Placéis / Disjuntores / Climatizador Industrial	1	40	10	25,00%	D	0,782	R\$ 89.413,06	20%	R\$ 107.995,68	R\$ 69.921,02	R\$ 83.905,22
12	Climatizadores Industriais	Refrigeratório Climatizador Industrial	5	25	10	40,00%	C	0,702	R\$ 14.265,00	5%	R\$ 74.891,25	R\$ 10.014,03	R\$ 52.573,66
13	Climatizadores Industriais	Sala Enfermaria	2	25	10	40,00%	H	0,179	R\$ 14.265,00	5%	R\$ 29.956,50	R\$ 2.553,44	R\$ 5.369,21
TOTAL:												670.504,62	

4.2.3 GRUPO 3 – Arruamento e Pavimentação

A Pavimentação também é um importante item a ser considerada uma vez que abrange grande parte do valor e da área disposta para fabricação e locação.

Para a determinação do valor de locação foi utilizado a tabela do SINAPI – Sistema de pesquisa de custos e índices da Construção Civil do Rio Grande do Sul atualizado em março de 2023.

O Sinapi permite rapidamente encaixar em um tipo e obter uma planilha com os custos embutidos, a planilha escolhida é desonerada de encargos.

Para a área de estacionamento o tipo utilizado para a **pavimentação intertravada, cód 32395 cotado a R\$ 86,14 m²**, para as grandes aéreas de produtos o tipo escolhido foi a **Compactação e pavimentação especial, código 10568 em R\$ 219,66** e para o **Cais de Atracação** onde houve um intenso trabalho de Concretagem, cód. 103683, R\$ 1128,95 m².

Valor do arruamento e pavimentação em questão é de :

R\$ 25.075.821,51

(Vinte e cinco milhões, setenta e cinco mil,
oitocentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos)

ESTIMATIVA DO VALOR DE ABRILHAMENTO /PAVIMENTAÇÃO													
No. Das Edificações em planta	Descrição das Áreas	Área Construída (m²)	Tipo	Vida útil	Valor Residual R (%)	Idade Atual	Estado de conservação	Depreciação o Residual Hektare	Fator k	Código Sinapi	SINAPI - R\$ março de 2023	Valor da Beneficiária 6 Mercado	Valor Depreciado
1	Estacionamento para Ônibus (34 vagas)	9400	Pavimentação Intierredo	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	92395	R\$ 86,14	R\$ 906.736,00	R\$ 186.068,40
2	Estacionamento Administrativo e Clientes (58 vagas)	1920	Pavimentação Intierredo	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	92395	R\$ 86,14	R\$ 105.090,80	R\$ 94.581,72
3	Bicicletário / Estacionamento para motos (107 vagas)	2115	Pavimentação Intierredo	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	92395	R\$ 86,14	R\$ 18.590,10	R\$ 16.668,09
4	Estacionamento de Funcionários (306 vagas)	5850	Pavimentação Intierredo	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	92395	R\$ 86,14	R\$ 503.919,00	R\$ 453.527,10
13	Cais de Atracção	850	Concretagem	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	103683	R\$ 1.128,95	R\$ 959.607,50	R\$ 863.646,75
16	Estacionamento de Guindaste e Máquinas Pesadas	5060	Compactação e Pavimentação Especial	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 1.111.479,60	R\$ 1.000.331,64
19	Área de produtos acabados	5610	Compactação e Pavimentação Especial	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 1.239.292,60	R\$ 1.109.063,34
25	DAC-Área Albergadia – Liberação de Materiais	6100	Compactação e Pavimentação Especial	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 1.339.996,00	R\$ 1.205.933,40
37	Área de fabricação dos módulos (no. 31.92.93.94)	12000	Compactação e Pavimentação Especial	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 2.635.990,00	R\$ 2.372.398,00
40	Área de recebimento de materiais	9800	Compactação e Pavimentação Especial	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 615.048,00	R\$ 553.543,90
47	Área de teste Hidrostático dos Spool' s	930	Compactação	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 50.591,80	R\$ 45.469,68
50	Área de pré- fabricação	16575	Compactação	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 3.640.864,50	R\$ 3.276.778,05
52	Área para equipamentos	9700	Compactação	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 593.082,00	R\$ 533.773,90
	Arrumamento e Compactação do solo com recheio e camadas - Considerando 67.600m²	67600	Compactação	70anos	14,85%	10anos	C	94,7	0,9	100568	R\$ 219,66	R\$ 14.849.016,00	R\$ 13.364.114,40
ÁREA TOTAL PAVIMENTADA		199210										R\$ 27.869.093,90	R\$ 25.075.891,51

SINAPI - SISTEMA DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL - RIO GRANDE DO SUL MARÇO 2023

5. VALOR DO TERRENO COM BENFEITORIAS

Valor do terreno com suas benfeitorias = Valor da gleba + Valor das benfeitorias

PLANILHA TOTAL DE AVALIAÇÃO	
TERRENO	R\$ 5.490.236,32
GRUPO 1 - EDIFICAÇÕES	R\$ 25.125.632,36
GRUPO 2 – INFRAESTRUTURA Máquinas e Equipamentos	R\$ 670.504,62
GRUPO 3 - PAVIMENTAÇÃO	R\$ 25.075.821,15
	R\$ 56.362.194,45

Valor de venda para o imóvel em questão é de :
R\$ 56.362.194,45
 (Cinquenta e seis milhões, trezentos e sessenta e dois mil, cento e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

Grau de fundamentação segundo a NBR14653-2 Método Involutivo:

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontuação
1	Nível de detalhamento hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento. Ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de Venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo (12 ou mais amostras)	Grau I de fundamentação no método comparativo (5 ou mais amostras)	Estimativa	2
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação de custo	2

4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos do mercado	Justificados	Arbitrados	2
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	2
6	Modelo	Dinâmico com Fluxo de Caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise Setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura	Sintéticos da conjuntura	3
8	Cenários	Mínimo de 3	Mínimo 2	Mínimo 1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento modelo	Simulações com identificações com variáveis mais significativas	Sem simulação	1

Total de pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios graus correspondentes	2,6,7e8, como os demais no mínimo no Grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no grau II	Todos no mínimo no Grau I

6. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O Método da Capitalização de Renda segundo a NBR14653-2 Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista considerando um cenário hipotético viável. Para a determinação do valor de locação.

Cada imóvel possui uma configuração de variáveis que é a ele inerente, muito específica ainda mais no caso da IESA, que existe a possibilidade de alugar partes, ou futuramente aproveitar o arruamento para logística, porém tracemos um cenário:

- **Período de projeção: 10 anos**
- **Percentual de Vacância: 0 (zero)**
- **O valor do Aluguel mensal: R\$ 100.000.00** (cerca de 2% o Valor total do Imóvel)
- **Recuperação do Valor do IPTU:** hoje estabelecido em R\$ 140.000.00 reais
- **Despesas do terreno: R\$18.500,00**
- **Fundo de Reposição de Ativos (FRA- obras, manutenção): 5% R\$60.000,00**
- **Reajuste utilizar o IGPM acumulado em março de 2023: 0.05%**

E então a receita de aluguel anual mínimo seria de R\$ 897.500,00, gerenciando a parte da fábrica que pretende locar, o cenário estabelecido para termos este valor mostra a escala de lucratividade que o imóvel ou suas partes podem obter, descontando os encargos e manutenções.

CENÁRIO PARA FLUXO DE CAIXA - MÉTODO CAPITALIZAÇÃO DA RENDA										
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
ALUGUEL MENSAL : R\$ 100.000	abr/23	abr/24	abr/25	abr/26	abr/27	abr/28	abr/29	abr/30	abr/31	abr/32
Base de Contrato de locação	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.960.000,00	R\$ 1.393.000,00	R\$ 1.389.150,00	R\$ 1.458.607,50	R\$ 1.531.537,88	R\$ 1.608.114,77	R\$ 1.688.590,51	R\$ 1.779.946,53	R\$ 1.861.593,86
Percentual de Vaciância	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero
Receita de aluguel mínimo	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.960.000,00	R\$ 1.393.000,00	R\$ 1.389.150,00	R\$ 1.458.607,50	R\$ 1.531.537,88	R\$ 1.608.114,77	R\$ 1.688.590,51	R\$ 1.779.946,53	R\$ 1.861.593,86
Total de Receita	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.960.000,00	R\$ 1.393.000,00	R\$ 1.389.150,00	R\$ 1.458.607,50	R\$ 1.531.537,88	R\$ 1.608.114,77	R\$ 1.688.590,51	R\$ 1.779.946,53	R\$ 1.861.593,86
Recuperação total IPTU	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00
Outras despesas	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00	R\$ 18.500,00
Resultado Bruto	R\$ 1.041.500,00	R\$ 1.101.500,00	R\$ 1.164.500,00	R\$ 1.930.650,00	R\$ 1.300.107,50	R\$ 1.373.037,88	R\$ 1.449.614,77	R\$ 1.530.090,51	R\$ 1.614.446,53	R\$ 1.703.093,86
Comissões de locação	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero
DESPESAS DE CAPITAL	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero	zero
FRA - Fundo de Reposição de Ativos 5%	R\$ 60.000,00	R\$ 63.000,00	R\$ 66.150,00	R\$ 69.457,50	R\$ 79.930,38	R\$ 76.576,89	R\$ 80.405,74	R\$ 84.496,03	R\$ 88.647,33	R\$ 93.079,69
Todas as Despesas de Capital 5%	R\$ 42.000,00	R\$ 63.000,00	R\$ 66.150,00	R\$ 69.457,50	R\$ 79.930,38	R\$ 76.576,89	R\$ 80.405,74	R\$ 84.496,03	R\$ 88.647,33	R\$ 93.079,69
Fluxo de caixa descontado - 5%	R\$ 42.000,00	R\$ 44.100,00	R\$ 46.305,00	R\$ 48.690,95	R\$ 51.051,96	R\$ 53.603,83	R\$ 56.984,02	R\$ 59.098,92	R\$ 62.053,13	R\$ 65.155,79
TOTAL:	R\$ 144.000,00	R\$ 170.100,00	R\$ 314.100,00	R\$ 187.535,95	R\$ 196.919,01	R\$ 206.757,69	R\$ 217.095,50	R\$ 227.950,97	R\$ 239.347,78	R\$ 251.315,18
LUCRO	R\$ 897.500,00	R\$ 931.400,00	R\$ 850.400,00	R\$ 1.043.114,75	R\$ 1.103.195,49	R\$ 1.166.980,96	R\$ 1.232.519,97	R\$ 1.302.070,94	R\$ 1.375.098,75	R\$ 1.451.778,68
* reajuste IGPW (Índice Geral de Preços - Mercado										
* IPTU : 140.000/19	R\$ 11.666,66		acumulado em março 9093	0.05%						
FRA	Fundo de reposição ativa - considerado 5% - para despesas e acontecimentos									
										LUCRO EM 10 ANOS
										R\$ 11.353.357,44

7. QUESITOS

Quesitos Requerido: IESA

1. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno objeto da perícia possui uma área total de 359.308,65 m²;

Resp.: Segundo levantamento topográfico no dia 30.03.2023 houve uma pequena divergência de área, cerca de 85.06 m² a mais da área total resultando em 359.393,71m² (Confirmadas por levantamento Topográfico utilizando aparelho SIRGAS 2000, obtidas pelo Engo. Civil Douglas Vieira), vide planta em anexo no final do laudo.

2. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno possui uma área construída de 16.686,70 m²;

Resp.: 16.723,50 m² (houve pouca divergência em relação a área coberta da passarela entre prédios.

3. Queira a Sra. Perito confirmar que no terreno existem 25 (vinte e cinco) edificações;

Resp.: Existem mais edificações, 25 construídas que precisam de manutenção, 2 (Sanitários. 30.3 e 30.5 que poderiam ser completamente demolidas, uma senzala tombada pelo patrimônio histórico e uma casa sede próxima à beira do Rio Jacuí.

4. Queira a Sra. Perita confirmar que toda a extensão do terreno foi terraplenada utilizando técnicas modernas para que pudesse suportar atividades industriais com a movimentação de cargas superiores a 1.500 toneladas. Vide documentos indicados abaixo no Anexo B:

CÓDIGO EMPREENHIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0000C.26-001	TERRAPLENAGEM - PLANTA E DETALHES	K
DE-CHAR-0000C.26-002	TERRAPLENAGEM - PERFIS TRANSVERSAIS 1 A 13	B
DE-CHAR-0000C.26-003	TERRAPLENAGEM - PERFIS TRANSVERSAIS E LONGITUDINAL 14 A 28	C
MC-CHAR-0000C.08-006	MEMÓRIA DE CÁLCULO DA TERRAPLENAGEM	0

Resp.: Pelos projetos e na vistoria foi possível perceber o grau de compactação do solo. Pelos detalhes existe pelo menos uma área de 67600 m² de pavimento em rachão de espessura 80 cm e os arredores com espessura de 30 cm.

5. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno em toda sua extensão é dotado de sistema de drenagem de águas pluviais que são coletadas e direcionadas para dois canais construídos nas laterais do terreno e que conduzem as águas para o Rio Jacuí. Vide documentos indicados abaixo no Anexo B.

CÓDIGO EMPREENDIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0000-C.27-001	DRENAGEM PLUVIAL - PLANTA, CORTES E DETALHES	J
DE-CHAR-0000-C.27002_FL.2	DRENAGEM PLUVIAL - CORTES E DETALHES - FL.2/3	C
DE-CHAR-0000-C.27002_FL.3	DRENAGEM PLUVIAL - CORTES E DETALHES - FL.3/3	D
MC-CHAR-0000-C.08-002	MEMÓRIA DE CÁLCULO - DRENAGEM PLUVIAL	A
DE-CHAR-0000-C.27-007	DRENAGEM PLUVIAL - PROFUNDA - ESTUDO	0
DE-CHAR-0000-C.27-008	DRENAGEM PLUVIAL - PARTE 2 - CORTES E DETALHES	C
DE-CHAR-0000-C.27-009	DRENAGEM PLUVIAL - PARTE 3 - CORTES E DETALHES	B
DE-CHAR-0000-C.27-010	DRENAGEM PLUVIAL - BACIAS LOCAIS DE CONTRIBUIÇÃO	A
DE-CHAR-0000-C.27-011	DRENAGEM PLUVIAL - CANAIS LESTE E OESTE - PERFIS TRANSVERSAIS E LONGITUDINAIS	0
DE-CHAR-0000-C.27-013	DRENAGEM PLUVIAL - PARTE 1 CORTE E DETALHES	A
DE-CHAR-0000-C.27-014	DRENAGEM PLUVIAL - PARTE 4 - PLANTA, CORTE E DETALHES	0
DE-CHAR-0000-C.27-015	DRENAGEM PLUVIAL - PARTE 5 PLANTA, CORTES E DETALHES	0

Resp.: Sim, o imóvel conta com três sistemas de drenagem distintas, **Drenagem dos Esgotos Sanitários** (provenientes de banheiros, pias de lavagem, lavagem de pisos e da cozinha do refeitório. **Drenagem Oleosa** (proveniente das instalações da oficina mecânica, depósito de resíduos e Pipe-shop. **Drenagem Pluvial** limpa que recebe contribuições das diversas áreas da fábrica, incluindo pisos e coberturas. Todo os efluentes são coletados e conduzidos para uma **Estação Compacta de Tratamento de Esgoto (ETE)** dimensionada para atender uma população de até 2800 pessoas. Após tratamento é lançado no Rio Jacuí seguindo os parâmetros estabelecidos na Resolução CONSEMA no. 129/ 2006.



Canal lateral que conduz água até o Rio Jacuí

6. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno possui duas caixas d'água potável elevadas, construídas em chapas metálicas, com capacidade de 15 m³ e 25 m³, respectivamente, e se tais caixas contribuem para valorização do terreno.

Resp.: Sim, como mostrado na apresentação de todas as edificações, no. 22 apontada em planta e em fotos. Ter um sistema de reserva de água além do fornecimento de uma empresa estadual trás autonomia para o empreendimento e claro sua consequente valorização por estar oferecendo maior infraestrutura.

7. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno possui uma rede de distribuição de água potável para todas as edificações existentes, incluindo as bombas elevatórias. Vide plantas indicadas abaixo no Anexo B.

CÓDIGO EMPREENHIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0000-C.27-005	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL - PLANTA E DETALHES	N
DE-CHAR-0000-C.27-006	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL – DETALHES - PARTE 1	E
DE-CHAR-0000-C.27-016	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL - DETALHES - PARTE 2	B

Resp.: Sim através do detalhamento de arranjo geral nestas plantas de tubulação em relação as edificações são possíveis entender e perceber a rede de distribuição de água planejada para todo o terreno.

8. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno possui uma estação de tratamento de esgoto (ETE) completa com a capacidade de tratar 15 m³/h de esgoto sanitário. Vide documento abaixo no Anexo B.

CÓDIGO EMPREENDIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DF-ROMA-0009-M.39001	MEMORIAL DESCRITIVO DO PROJETO BÁSICO	D

Resp.: Sim como mostrado em fotos e especificados em planta. o sistema é constituído e Reatores anaeróbios tipo UASB, Flare, Tanques e Equipamentos de Aeração, Decantadores secundários, bombas de reciclo de lodos e Tanque de desinfecção.

9. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno possui uma rede de coleta de esgoto sanitário de todas as edificações existentes, incluindo 2 (duas) estações elevatórias equipadas com bombas. Vide documentos indicados abaixo no anexo B.

CÓDIGO EMPREENDIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0000C.27-020	INTERLIGAÇÕES DE INFRAESTRUTURA - ESGOTO SANITÁRIO E DRENAGEM OLEOSA	B
MC-CHAR-0000C.08-004	MEMÓRIA DE CÁLCULO - REDE DE ESGOTO SANITÁRIO	C

Resp.: Sim as estações são bem compatíveis com a edificação, como mostra os projetos e dimensionamento das tubulações.

10. Queira a Sra. Perita confirmar que o terreno possui uma Cabine de Entrada/Medição de Energia Elétrica construída em estrutura de concreto armado, de acordo com os padrões da Concessionária Local (CEEE), para alimentação em 13,8 kV.

Resp.: Sim. Possui cabine de medição em alvenaria, localizada próxima a guarita/ entrada do local.

11. Queira a Sra. Perita confirmar que no terreno existe uma rede de distribuição aérea de 13,8kV, em postes de concreto completos com todas as ferragens e acessórios, implantada de acordo com os padrões da Concessionária Local, interligando a Cabine de Entrada/Medição com as 4 (quatro) Subestações Blindadas de Distribuição Principais, instaladas ao tempo. Vide Anexo I.

Resp.: Sim. A rede de distribuição para alimentação da unidade é presente e estruturada conforme parâmetros estabelecidos.

12. Queira a Sra. Perita confirmar que estão instadas 4 (quatro) Subestações Blindadas Principais.

Resp.: Sim. Foram verificadas as 04 (quatro) subestações de numeração 34, 35, 27 e 28 conforme descrito no laudo.

13. Queira a Sra. Perita confirmar que no terreno existe uma rede de distribuição de energia elétrica com todos os cabos elétricos interligados a partir das Subestações Principais de Distribuição com todas as edificações e demais áreas fabris do terreno, instalada em eletrodutos embutidos ou canaletas adequadas para cabos. Vide documentos indicados abaixo no Anexo

CÓDIGO EMPREENHIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0000E.17-001	DIAGRAMA UNIFILAR GERAL	P
DE-CHAR-0000E.21-001	DISTRIBUIÇÃO DE FORÇA - PLANTA, CORTES E DETALHES	K

Resp.: Sim. Foi verificado que a rede de distribuição interna é interligada, provendo energia às edificações, nas quais possuem painéis elétricos e instalações elétricas internas instaladas para suprimento de energia conforme demanda local.

14. Queira a Sra. Perita confirmar que as Subestações Blindadas Principais de Distribuição são dotadas de cerca metálica de proteção para evitar o acesso de pessoal não autorizado.

Resp.: Sim. Todas as 04 (quatro) subestações possuem cercas íntegras a fim de proteger os equipamentos internos.

15. Queira a Sra. Perita confirmar que todo o perímetro do terreno é dotado de cerca de tela metálica fixada em mourões de concreto.

Resp.: Sim. No momento da visita o terreno estava cercado com tela galvanizada e arames paralelos fixadas com distanciamento entre postes de concreto, altura aproximada de 2,0m.

16. Queira a Sra. Perita confirmar que todo o perímetro do terreno é dotado de iluminação de vigilância com as luminárias instaladas em postes metálicos. Vide planta indicada abaixo no Anexo B.

CÓDIGO EMPREENDIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0000E.22- 201	DISTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO EXTERNA - PLANTA, CORTES E DETALHES	G

Resp.: Sim, foram instalados postes principalmente no arruamento principal entre prédios e em outros locais como podemos ver em loco e no estacionamento. Cada poste com o seu aterramento correspondente.

17. Queira a Sra. Perita confirmar que todas as edificações do terreno, incluindo os dois reservatórios elevados de água potável, são dotados de sistema de proteção contra descargas atmosféricas. Vide Anexo III.

Resp.: Sim. Todas as edificações possuem para raios e sistema de aterramento presente para proteção de descargas atmosféricas.

18. Queira a Sra. Perita confirmar que no terreno existe uma rede subterrânea de distribuição de telefonia e internet.

Resp.: Sim. Foi possível verificar provisionamento e chegada dos cabos de comunicação de telefonia e internet nas edificações.

19. Queira a Sra. Perita confirmar que no terreno existe uma torre metálica treliçada, com 20 metros de altura com antena para telecomunicações e internet. Vide Anexo IV.

Resp.: Sim. No terreno há uma torre metálica treliçada de 20 metros com antena para telecomunicação. Entretanto, com painel de equipamentos danificado e sem componentes, conforme descrito no laudo. Está localizada entre o prédio 46 (Área de Estocagem de tintas) e o 30/2 Sanitários.

20. Queira a Sra. Perita confirmar que está instalada a estação de bombas de pressurização para combate à incêndios. Vide documentos indicados abaixo no Anexo B e foto no Anexo V.

CÓDIGO EMPREENHIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DD-CHAR-0039-S.11001	FLUXOGRAMA PLANIMÉTRICO DE INCÊNDIO	E
DE-CHAR-0000-I.18001	DIAGRAMA DE INTERLIGAÇÕES - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO	E
DE-CHAR-0000-I.21001	INSTRUMENTAÇÃO - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO / SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL E ESGOTO - PLANTA DE INTERLIGAÇÃO	B
DE-CHAR-0000-I.21002	DETALHE TÍPICO INSTALAÇÃO - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO	O
RC-CHAR-0000-S.37004	ABRIGOS DE EQUIPAMENTOS PARA COMBATE A INCÊNDIO	O
RC-CHAR-0039-M.37101	BOMBAS DE COMBATE A INCÊNDIO	C

Resp.: Sim a bomba de pressurização ainda está no local. Como mostrado em foto no item 43.

21. Queira a Sra. Perita confirmar que no interior das edificações estão instalados detectores de incêndio interligados a uma central de alarmes. Vide Anexo VI.

Resp.: Sim como visto no prédio Administrativo.



22. Queira a Sra. Perita confirmar que todas as edificações são dotadas de sistemas de iluminação adequadas aos respectivos ambientes. Vide Anexo VII.

Resp.: Sim. Apesar da maioria estar desligada, por uma questão de economia. Todas as áreas tinham luminárias (em bom estado de conservação) assim como os diversos quadros elétricos da edificação.

23. Queira a Sra. Perita confirmar que todo o arruamento interno do terreno e os estacionamentos são dotados de iluminação com a utilização de postes metálicos curvos para fixação das luminárias. Vide planta abaixo no Anexo B.

CÓDIGO EMPREENHIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0000E.22-201	DISTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO EXTERNA - PLANTA, CORTES E DETALHES	G

Resp.: Sim como visto em loco e nas plantas.

24. Queira a Sra. Perita confirmar que no terreno há um cais de 25 metros de comprimento, construído em concreto armado sobre estacas metálicas e com capacidade de suportar cargas com peso superior a 1.500 toneladas. Vide documentos abaixo no Anexo B e foto no Anexo VIII.

CÓDIGO EMPREENHIMENTO	TÍTULO	REVISÃO
DE-CHAR-0013-C.24101	FUNDAÇÃO - LOCAÇÃO DAS ESTACAS	D
DE-CHAR-0013-C.24102	CAIS DE ATRACAÇÃO - ESTACA PRANCHA – DETALHES	A
DE-CHAR-0013-C.24103	ELEVAÇÃO + 2,60 - FORMAS – PLANTA	B
DE-CHAR-0013-C.24104	ELEVAÇÃO + 3,00 - FORMAS – PLANTA	B
DE-CHAR-0013-C.24105	ELEVAÇÃO + 3,00 M - FORMAS – CORTES	C
DE-CHAR-0013-C.24106	LAJES PRÉ-MOLDADAS - LPM1A, LPM1 E LPM1B – DETALHES	A
DE-CHAR-0013-C.24107	CONFIGURAÇÃO DO TERRENO - CORTES 1,2,3,4 E 5	A
DE-CHAR-0013-C.24108	CAIS DE ATRACAÇÃO - CABEÇOS, DEFENSAS E GUARDA-CORPOS - DETALHES	B
DE-CHAR-0013-C.24109	TABULEIRO - LAGE DE ACABAMENTO – ARMADURA	B
DE-CHAR-0013-C.24110	VIGA DE COROAMENTO VC-1 – ARMADURA	A
DE-CHAR-0013-C.24111	VIGA DE COROAMENTO VC-2 – ARMADURA	B
DE-CHAR-0013-C.24112	VIGA LONGITUDINAL VL-1 – ARMADURA	B
DE-CHAR-0013-C.24113	VIGA TRANSVERSAL VT-2 – ARMADURA	B
DE-CHAR-0013-C.24114	VIGA TRANSVERSAL VT-1 – ARMADURA	B

DE-CHAR-0013-C.24115	LAGE PRÉ-MOLDADA LPM1, LPM1A E LPM1B – ARMADURA	B
DE-CHAR-0013-C.24116	DOLFINS DE AMARRAÇÃO - PLANTA E DETALHES - FORMA E ARMADURA	A
DE-CHAR-0013-C.24201	SONDAGENS ADICIONAIS	A

Resp.: Sim. É um cais robusto com projeto detalhado de aterramento, compactação do solo, suas fundações e estrutura de concreto. Nesta documentação estão todas as especificações de armaduras, estacas, vergas, volumes dos materiais.

Quesitos Requerente: BADESUL

1. Descrever as características do terreno e suas edificações (metragem, situação atual, uso predominante da região, densidade ocupacional, infraestrutura do local, vias de acesso, características topográficas e ambientais, zoneamento e seu uso, características da circunvizinhança etc.).

Resp.: Descrito no início do laudo item 2 Histórico e Características da Região.

2. Informar os Usos permitidos/proibidos para o lote conforme Plano Diretor do Município de Charqueadas.

Resp.: Descrito no início do laudo item 2 Histórico e Características da Região.

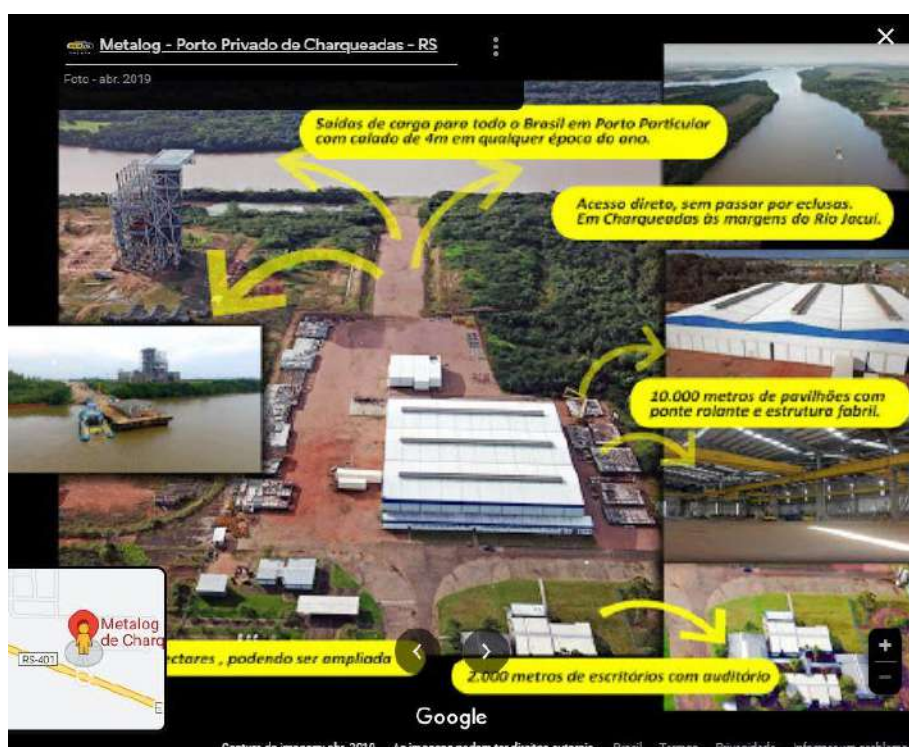
3. Descrever a vizinhança do lote (Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV)

Resp.: O imóvel tem como vizinho direto em seu lado esquerdo uma fazenda, uma outra indústria (Metalog.) que possui 10.000 m² de Galpões e porto privativo, uma Usina termelétrica, no vizinho à direita e na extensão frontal temos mata nativa e toda a extensão desocupada.

O Estudo de impacto de vizinhança é um estudo amplo e multidisciplinar que se aplica a cada atividade exercida no imóvel, para que a atividade exercida não possa colocar em risco a qualidade de vida de uma população, da ordem urbanística do solo e do meio ambiente. É de responsabilidade do dono da indústria contratar este estudo **antes da implantação** de cada projeto e se ele tem que estar enquadrado na **Lei Distrital. 5022, 04 de fevereiro de 2013** – qual é a aplicação prática para esta lei para melhor explicar estes impactos:



Mapa da Vizinhança da IESA – Lado esquerdo (Fazenda, Metallog / Usina Termoeletrica de Jacuí),
Lado esquerdo – Inabitado, Lado Frontal – inabitado



Metallog com a vista do porto particular



Vista Frontal – Vizinhos

Para o caso da IESA ou alterações da tipologia da indústria duas situações:

- Se existir alguma modificação na IESA, mantendo sua atividade fabril:

O empreendimento ou atividade tem que utilizar o coeficiente de aproveitamento básico e o uso original;

A obra com acréscimo **de área inferior a 20%** da área total construída de edificação licenciada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após a publicação desta Lei;

A modificação de projeto sem acréscimo ou com decréscimo de área de edificação licenciada sem alteração de atividade;

O Projeto é sujeito a emissão **de nova licença de funcionamento** no mesmo endereço e sem mudança ou ampliação do ramo de atividade ou da área inicialmente licenciada;

Se houver outro uso ...

- O projeto de outra indústria deverá:

Ter **aprovação de projeto urbanístico**, com ou sem alteração de índices urbanísticos, nos termos previstos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), nos casos de:

- projetos específicos de cada polo multifuncional;

Se houve EIV aprovado anteriormente ao projeto da IESA o primeiro parágrafo desta mesma lei diz:

§ 1º A exigência de elaboração de EIV **não se aplica** a empreendimento ou atividade indicada no Anexo Único que tenha sido objeto de EIV durante processo de aprovação de parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais

§ 2º O disposto no § 1º fica restrito a requerimento de aprovação de projeto de arquitetura e de licenciamento para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades inseridos em área cujo projeto urbanístico tenha sido **aprovado em até dez anos**.

Como impacto direto e facilmente perceptível quando estava em funcionamento, a IESA gerava um maior tráfego de ônibus, veículos de trabalhadores, e caminhões para atender as demandas da própria fábrica, e caso seja utilizado como porto logístico isto voltará a ocorrer.

Em termos de poluição direta o Engo. Waldemir, comentou que o controle era rigoroso e que é um episódio raro de vazamento de óleo, tiveram uma multa de R\$ 60.000 reais. O que demonstra que a indústria não poderia ter muitas falhas em relação ao meio ambiente devido as fiscalizações e certificações deste tipo de indústria.

O terreno encontra-se com escassa **arborização e não se percebe nenhuma compensação ambiental** em relação a área aplanada.

Como vizinhos em um raio de **60 km** temos outras indústrias:

- **Braskem PP2 - PE5 21.5 km**

Unidade Industrial da Braskem - Polipropileno-PP2 e Polietileno-PE5.

- **Pólo Petroquímico do Sul 20.5 km**

Área verde de 3600 hectares, contígua ao rio Caí, perto da sua desembocadura no rio Jacuí, que por sua vez desemboca no Lago Guaíba.

- **Braskem PE4 21.5 km**

Antiga OPP PE, depois Braskem PE-RS e agora Braskem PE-4

- **Petroquímica Triunfo 21.5 km**

Petroquímica Triunfo é uma empresa brasileira do setor industrial petroquímico possui uma capacidade instalada de 160 mil toneladas/ano de 30 tipos de polietileno de baixa densidade (PEBD), copolímero de etileno e acetato de vinila (EVA) e misturas, distribuindo seus produtos aos mercados nacional e internacional, com ênfase nos países que compõem o bloco econômico do Mercosul.

- **John Deere 22.5km**

empresa é líder mundial na fabricação de equipamentos agrícola, com mais de 600 diferentes modelos em sua linha de produção, que inclui tratores, implementos para o preparo do solo, plantadeiras, cultivadores mecânicos, pulverizadores, colheitadeiras de grãos e de algodão e equipamentos para fenação e ensilagem

- **UNIB-RS 22.5 km**

Antiga Copesul, agora Braskem UNIB-RS.

- **Lanxess TSR (antiga Petroflex) 22.5 km**

TRR (Transportador, Revendedor, Retalhista) de combustíveis.

- **Antiga fábrica da Cervejaria Ambev 35.5 km**

Cervejaria desativada.

- **Frangosul 35.5 km**

Abatedouro / matadouro / frigorífico

Não se sabe ao certo se essas leis ambientais foram aplicadas antes da instalação de diversas fábricas citadas acima, uma vez que nem sempre **os projetos de aprovação andam juntos com o ambientais**, mas todas estas indústrias e a IESA se tiveram boa índole, se preocuparam em não ocupar o máximo de terreno ou se tornar grandes poluidoras de seu próprio ambiente.

Com estas leis sendo revisadas durante cerca de **15 anos** para os dias atuais as indústrias novas terão que cumprir muito mais quesitos para instalar-se. **No caso da IESA**, se existiu um **estudo de impacto de vizinhança em até dez anos** está em conformidade, senão é preciso atender algumas exigências da lei.

4. Descrever as permissões/proibições ambientais conforme Legislação Ambiental para atividades no lote.

As permissões e proibições são determinadas pelo Quadro de uso do solo , incluído no corpo do laudo mas para a implantação, operação e ampliação de estabelecimentos indústrias precisam levar em conta as seguintes características conforme as diretrizes do IBAMA ., o Artigo 9º da **LEI Nº 6.803, DE 2 DE JULHO DE 1980.**

- I - Emissão de gases, vapores, ruídos, vibrações e radiações;
- II - Riscos de explosão, incêndios, vazamentos danosos e outras emergências;
- III - volume e qualidade de insumos básicos, de pessoal e de tráfego gerados;
- IV - Padrões de uso e ocupação do solo;
- V - Disponibilidade nas redes de energia elétrica, água, esgoto, comunicações e outros;
- VI - Horários de atividade.

E todos estes quesitos serão levados em conta para a **aprovação de novo projetos** para que o **Município de Charqueadas esteja de acordo com as resoluções do COSEMA e do IBAMA**, lembrando que as indústrias antes de sua implantação devem procurar o seu licenciamento ambiental exatamente para prever a compensação ambiental de maneira preventiva ou corretiva evitando multas e até encerramento de suas operações.

5. Descrever o estado das edificações e benfeitorias eventualmente no terreno.

Resp.: Descritas em cada edificação e exibidas através de fotos.

6. Informar se o terreno está cercado e, caso positivo, se a cerca apresenta avarias.

Resp.: Todo o cercamento está em boas condições e a própria BADESUL já andou revisando o cercamento e já reforçou a vigilância.

7. Apresentar a situação atual do mercado em relação a este tipo de terreno, inclusive quanto ao valor venal e liquidez no mercado imobiliário.

Resp.: A procura pelas amostras e as conversas com os corretores já demonstram as dificuldades de encontrar este tamanho de terreno, a maioria similar é utilizada para fazenda de arroz ou soja, e não tem o rio Jacuí ao fundo.

O imóvel mais similar é a amostra 4, onde o terreno fica ao lado polo da Braskem, além disso todos os corretores evitam oferecer Charqueadas eles perguntam logo as razões e como não há opções, oferecem mesmo em outros municípios e esta foi a razão de ampliar o raio pois para a escala industrial alguns km a mais talvez não faça tanta diferença se tivermos acesso e logística boa, e comparar com terrenos residências realmente perde a comparação e homogeneização.

8. Verificar se são necessárias melhorias, reparos e novas edificações para a destinação do imóvel como estaleiro ou porto de embarcações. Caso positivo, descrever, em linhas gerais:

Resp:

- que tipo de adaptações seriam necessários para tal uso

Pelo que foi apurado na vistoria o terreno e toda a terraplenagem que foi feita e implantação dos prédios, existem alguns caminhos.

1. Separar a rota terraplenada desde a rodovia até o Cais, proporcionando que outras indústrias possam utilizar o transporte hidroviário para escoamento da produção.

e consequentemente separando as edificações para outro uso, ou de apoio a este atendimento logístico.

2. Vender o terreno para alguma outra indústria que perceba o valor da logística implantada.

- se o imóvel tem mais potencial de venda como terreno de uso industrial ou como um “atracadouro”.

Tudo dependerá da comercialização ou da autorização perante aos órgãos de Charqueadas. Se for decidido vender somente, é necessário anunciar e vender

diretamente para empresas do mesmo ramo para que as benfeitorias sejam aproveitadas e valorizadas. Oferecer para empresas grandes de gás medicinal por exemplo, como nacionais cito, Gases alfa – maior empresa latino-americana de gás medicinal, White Martins, IBG Indústria Brasileira de Gases Industrial e Medicinal e como internacionais cito – VPSA Oxygen – Jalon Company (China), TheTitus Company (USA) entre outras do ramo petroleiro também.

Caso sirva de atracadouro ou porto logístico, o terreno deverá ser adequado para tal fim, com cercamento e outros tipos de controle além de ser autorizado pelo município e estado para tal atividade.

- **se identifica-se danos, avarias ou características que impõem ao proprietário deveres imediatos ou nos próximos anos de manutenção e reparos. Caso positivo, se tais deveres importam em gasto relevante comparativamente ao valor de avaliação bem;**

Existe uma edificação com uma pequena avaria na cobertura devido as tempestades e os Sanitários 30.3 e 30.4 já estão meio demolidos, estes deveriam concluir sua demolição e retirada de entulho.

- **se as edificações e benfeitorias impõem custos correntes mensais de manutenção e, caso positivo, estimá-los.**

Custos mensais de manutenção (Extraídos da Vistoria Realizada em novembro de 2022)

DESPESAS ANUAIS		
IPTU	R\$ 140.000,00	anual
DESPESAS MENSAIS		
Energia com rede de alta tensão (desligada)	R\$ 7.000,00	mensal
Água (CORSAN)	R\$ 500,00	mensal
Locação gerador	R\$ 1.000,00	mensal
Eng.º Contratado	R\$ 10.000,00	mensal
Total:	R\$ 18.500,00	mensal
DESPESAS POR CONTRATAÇÃO		
Conservação e Limpeza da área	R\$ 200,00	diária
Utilização de trator	R\$ 120,00	hora
MULTAS		
Dívida da energia com a concessionária	R\$ 43.000,00	

9. Descrever a avaliação do bem:

Resp:

- **Considerando as edificações existentes.**

Descrito no corpo do laudo com fotos e por ordem numérica de acordo com a planta do empreendimento fornecida.

- **Sem considerar as edificações existentes.**

O valor da terra nua foi calculado separadamente das benfeitorias.

- **Considerando os custos de demolição das edificações existentes.**

A demolição seria uma opção muito drástica, custosa e desvalorizaria o imóvel (terreno com benfeitoria) pois uma demolição de porte industrial exige aluguel de maquinário especial, verba para retirada do entulho, transporte, descarte correto e leilão de peças.

Mas extrapolando e considerando um dado que obtive em um telefonema com um engenheiro da região sobre o preço mínimo de uma demolição em área industrial de Charqueadas, considerando 850 R\$ por m², como exemplo o prédio Administrativo com 1690 m² ficaria em torno de R\$ 1.436.500,00 (um milhão Quatrocentos e Sessenta e Cinco Reais) sem contar a logística de retirada deste material que exige maquinário especializado ou até mesmo para um leilão de peças ou reciclagem de parte dos materiais seria muito custoso, levaria tempo e existe o risco de não vender nem a sucata e nem o terreno.

10. Verificar se as edificações devem ser consideradas para fins de avaliação comercial do terreno ou podem inviabilizar/encarecer a possibilidade de uma nova atividade no local.

Resp.: Sim elas devem ser consideradas pois estão prontas, toda a infraestrutura pode ser religada e utilizada. Pode ser que exista algum dano ou outro causado por ventos ou chuvas, mas isso pode ocorrer também em outras edificações por anos trancada e até em construções novas sem manutenção.

11. Identificar indicativo de danos aparentes no imóvel, inclusive danos ambientais, depósitos de lixo, materiais ou entulho. Em caso de danos ambientais, identificar o impacto no valor do imóvel.

Resp.: Existem alguns danos em 4 edificações como mostrado pelas fotos devido a ventos fortes e tempestades estão com parte da cobertura danificada, mas o restante continua bem integro.

Existe um local onde são despejados materiais secos restante de manutenção ou de algum dano na edificação (vide foto), e esta precisa ser removida, mas não é um lixo que afete ambientalmente, não é relativamente tóxico ao solo.

Em relação aos custos de reparo, não é algo que interfira no valor global diante de tantos outros elementos que temos no imóvel.

12. Preste o Sr. Perito quaisquer esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resp.: Este laudo tentou captar o máximo de informações para que a avaliação fosse correta, entendendo suas diferentes partes e espera que haja um consenso entre as partes para que o tempo não torne o objeto desta ação o maior inimigo ou seja, quanto maior o tempo este imóvel estiver fechado, maior será a deterioração e estará sim perdendo valor. O maior aliado da valorização é o seu uso e aproveitamento.

8. CONCLUSÃO

A implantação da IESA foi um projeto grandioso com muito potencial de fabricação de produtos da indústria nacional de Óleo e Gás. Houve uma idealização representativa na distribuição e logística de chão de fábrica. Foi realizado um arruamento bem fluido até o Cais, o que traz ainda mais um potencial agregado por viabilizar acesso ao fluxo hidroviário do rio Jacuí para transporte de produtos pela rota hidroviária ao invés de a rota rodoviária.

Todas as edificações do imóvel apresentam bom estado de conservação geral, a maioria está muito empoeirada consequente da região que se encontra e ocasionalmente de fortes ventos que acontecem no local além da não utilização. Em sua maioria, todos os prédios têm infraestrutura pronta como: ar-condicionado, quadros de elétrica (iluminação, tomadas, eletrodutos, eletrocalhas e aterramentos), centrais de Alarme de Controle de Incêndio (bombas de água de incêndio, bombas centrifugas) e hidráulica.

O imóvel possui autonomia no abastecimento de água com infraestrutura instalada de tanque de armazenamento e castelo d'água. Conta ainda com três sistemas de drenagem distintas, demonstrando preocupação e atendimento às leis ambientais. Porém, com as constantes alterações nas legislações, faz-se necessário uma revisão nas licenças, compensações ambientais, para evitar problemas e garantir um Selo Verde- ESG (agregando novamente valor ao empreendimento e somando um atrativo para indústrias nacionais e internacionais).

O Cais criado pela IESA é o local de maior valor de todo o empreendimento, custou projeto, planejamento, tempo, trabalho e contornou as dificuldades para conseguir a servidão da rota hidroviária, estima-se que construir um Cais deste porte atualmente seria cerca de R\$ 50.000/ m², porém este valor só estaria agregado ao imóvel atrelado à sua completa capacidade de utilização, ou seja, quando em um mercado específico do ramo de óleo e gás, que caracteriza-se por ser nicho de mercado definido, com características peculiares e em sua maior parte internacional. Dessa forma, a análise foi realizada considerando o total com uma pavimentação simples e outra com pavimentação específica. Importante ressaltar que a valoração do imóvel se dá de acordo com o mercado no qual está inserido, sendo assim, não se faz razoável calcular valores muito acima da média de mercado para o cais sendo que o mercado em questão é o mercado industrial geral, tendo apenas potencial para comercialização no mercado internacional de óleo e gás. Dessa forma, uma empresa de outro ramo ou que não necessite de tanto fluxo de carga pesada não enxergará este benefício como principal para a valorização do terreno, diferentemente de empresas que necessitem deste volume de carga específica. De qualquer forma, o porto demonstra grande utilidade para atendimento de uma grande variedade de comprimento de embarcação, tipo de navegação, monitoramento de carga e o controle da movimentação de carga e descarga de produto. Nessa linha, e a IESA implantou uma área bem dimensionada.

No momento da visita a vigilância já havia sido trocada e reforçada o que melhora para a conservação do patrimônio, evitando pequenos furtos ou vandalismo na região.

Com base em todas as considerações, é possível indicar alguns caminhos para a comercialização deste complexo industrial de forma mais rápida, diminuindo o risco de ficar inativo por anos e gerando os custos recorrentes inerentes de qualquer imóvel deste porte.

O primeiro caminho sugerido seria oferecer o imóvel diretamente a outras grandes empresas nacionais e internacionais do segmento. Tendo em vista que o valor do imóvel cotado no dólar, e sua cotação atual, os valores são atrativos para a indústria pela baixa necessidade de adaptação do local e ainda contar com um porto pronto para escoar a sua produção.

O segundo caminho sugerido seria solicitar a prefeitura uma licença especial para desmembrar o terreno em ao menos duas partes, permanecendo o traçado da via interna como logística particular com conexão direta e preparada ao porto, viabilizando o tráfego de caminhões de diversas indústrias para o escoamento de sua produção pelo Rio Jacuí, e o restante das edificações poderiam ser utilizadas por outras indústrias de menor porte.

A terceira possibilidade levantada em um dos quesitos da autora seria a possibilidade de demolir e retornar ao estado terra nua. De acordo com as análises, essa opção não é viável, uma vez que muito investimento foi demandado para a construção terraplenagem, licenças, investimentos, além do que desmembrar as partes de galpões exigem mão de obra especializada e leilão de partes para sucata, o que seria novamente dispendioso em tempo e material descartado, em desenvolvimento, utilidade e implantação. Além disso, a partir de todas estas pesquisas e resultados, serão necessárias novas diretrizes para o que já está consolidado a fim de evitar maiores prejuízos tornando este local novamente útil para a sociedade e desenvolvimento de Charqueadas.

Portanto, com base em todo o exposto e análises realizada, conclui-se que o valor atual total do imóvel no estado em que se encontra e com todas as edificações e benfeitorias realizadas é de R\$56.362.194,45 (Cinquenta e seis milhões, trezentos e sessenta e dois mil, cento e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- **Mapa de Charqueadas – RS** Disponível em: <https://mapasapp.com/brasil/rio-grande-do-sul/charqueadas-rs>
Acesso: dia 01.04.2023
- **Charqueadas – História** Disponível em <https://pt.wikipedia.org/wiki/Charqueadas>
Acesso: 01.04.2023
- **A esquecida rede hidroviária no RS – navegação nos canais e lagoas do Rio Grande do Sul foi planejada em 1961 , teve parte das obras concluídas, mas o projeto foi abandonado nos anos 90 –** Disponível em <https://www.mobilize.org.br/noticias/11465/a-esquecida-rede-hidroviaria-no-rs.html> Acesso : 01.04.2023
- **Zoneamento de Uso do Solo – Charqueadas** Disponível em:
https://charqueadas.rs.leg.br/uploads/noticia/19740/MapaZoneamento2022_ProjetoLei_Model.pdf
Acesso: 10.04.2023
- **Lei Municipal no.1899, de 09/10/2006** Disponível em: [CESPRO - Processamento de Dados | Portais de Legislação Inteligentes! | Charqueadas / RS /](https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7388&cdDiploma=20061899&NroLei=1.899&Word=&Word2=)
<https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7388&cdDiploma=20061899&NroLei=1.899&Word=&Word2=> Acesso: 10.04.2023
- **Plano municipal de Charqueadas- Secretaria de Qualidade Ambiental -** Disponível em:
<https://comuma.com/ppplano/Volume%201.pdf> Acesso: 12.04.2023
- **Parque Estadual Delata do Jacuí,** Disponível em: <https://www.sema.rs.gov.br/parque-estadual-delta-do-jacui>
Acesso: 11.04.2023
- **Rio Jacuí,** Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Rio_Jacuí Acesso dia 12.04.2023.
- **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV** Disponível em :
<https://www.seduh.df.gov.br/eiv/#:~:text=De%20acordo%20com%20os%20objetivos,nos%20processos%20de%20delibera%C3%A7%C3%A3o%20urban%C3%ADstica>. Acesso: 17.04.2023
- **Lei no. 5022 de 04.02.2013** Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=251025> Acesso: 20.04.2023.
- **Usina Termelétrica de Jacuí 1 .** Disponível em : <http://wikimapia.org/477056/pt/Usina-Termel%C3%A9trica-Jacuí> Acesso: 20.04.2023
- **Sobre áreas críticas de Poluição** Disponível em : https://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6803.htm Acesso : 20.04.2023
- **Mapa Portuário do Rio Grande do Sul –** Disponível em:
https://www.portosrs.com.br/site/comunidade_portuaria/mapa_areas Acesso: 20.04.2023

Desde já me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Termos que
Peço deferimento,

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Arq. Luciana Sérvulo de Lima
CAU A A36890-3

Perita Judicial Arg. Luciana Sérvulo – lucianaservulo@gmail.com



ANEXO II

 SINDUSCON-RS	PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO
---	---

CUB/RS do mês de MARÇO/2023- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.147,76	0,53	1,10	8,81
	Normal	R 1-N	2.766,64	0,43	1,15	8,86
	Alto	R 1-A	3.713,51	0,53	1,32	8,99
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.034,34	0,34	0,55	7,60
	Normal	PP 4-N	2.717,43	0,34	1,07	8,79
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.939,86	0,26	0,37	7,22
	Normal	R 8-N	2.366,53	0,28	0,81	8,35
	Alto	R 8-A	3.008,51	0,30	0,82	7,77
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.317,34	0,33	0,96	8,68
	Alto	R 16-A	3.065,62	0,26	0,73	8,70
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.560,25	0,54	0,58	7,93
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.192,42	0,46	0,62	8,79
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.038,16	0,36	1,05	10,02
	Alto	CAL 8-A	3.449,92	0,38	1,13	10,13
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.362,85	0,29	0,67	8,68
	Alto	CSL 8-A	2.716,29	0,35	0,69	8,29
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.178,46	0,25	0,62	8,46
	Alto	CSL 16-A	3.653,28	0,31	0,64	8,12
GI (Galpão Industrial)		GI	1.207,77	0,05	-0,22	7,15

Fonte: DEE - SindusconRS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

Não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes, diáfragma, tirantes, rebasamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão; outros: playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte); ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ABR/22	1.177.809	1,41	6,98	14,66	987.218	0,87	2,74	11,54	1.158.548	0,41	6,44	13,53	990.543	0,95	2,93	11,52
MAI/22	1.183.953	0,52	7,54	10,72	1.001.923	1,49	4,27	11,20	1.166.542	0,89	7,17	10,56	1.013.164	2,28	5,28	11,59
JUN/22	1.190.882	0,59	8,16	10,70	1.030.105	2,81	7,20	11,75	1.173.831	0,62	7,84	11,12	1.034.824	2,14	7,53	11,57
JUL/22	1.193.337	0,21	8,39	10,08	1.042.029	1,16	8,44	11,68	1.169.426	-0,38	7,44	9,13	1.043.760	0,86	8,46	11,59
AGO/22	1.185.004	-0,70	7,63	8,59	1.045.469	-0,33	8,80	11,40	1.162.956	-0,55	6,84	8,67	1.044.679	0,09	8,56	11,17
SET/22	1.173.793	-0,95	6,61	8,25	1.046.507	-0,10	8,91	10,89	1.148.811	-1,22	5,54	7,94	1.045.616	0,09	8,66	10,7
OUT/22	1.162.391	-0,97	5,58	6,52	1.048.956	0,04	8,96	10,06	1.141.733	-0,62	4,89	5,59	1.046.896	0,12	8,79	9,90
NOV/22	1.155.829	-0,56	4,98	5,90	1.048.429	0,14	9,11	9,44	1.139.734	-0,18	4,71	6,02	1.050.701	0,36	9,18	9,56
DEZ/22	1.161.006	0,45	5,45	5,45	1.051.249	0,27	9,40	9,40	1.143.225	0,31	5,03	5,03	1.051.632	0,09	9,28	9,28
JAN/23	1.163.465	0,21	0,21	3,79	1.054.561	0,32	0,32	9,05	1.143.861	0,06	0,06	3,01	1.056.418	0,46	0,46	9,00
FEV/23	1.162.761	-0,06	0,15	1,86	1.056.775	0,21	0,53	8,76	1.144.271	0,04	0,09	1,53	1.056.896	0,05	0,50	8,63
MAR/23	1.163.359	0,05	0,20	0,17	1.058.650	0,18	0,70	8,17								

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul

Rev.02

1 / 4

ANEXO III

Pedido nº 52156
fls. 428

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO JERÔNIMO**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SÃO JERÔNIMO, 16 de dezembro de 2011

Fis.	MATRÍCULA
01	23.628

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, sem benfeitorias, localizada no lugar denominado Granja Carola, no município de Charqueadas-RS, com uma área superficial de **359.308,65m²** (trezentos e cinquenta e nove mil, trezentos e oito metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: ao **SUL**, onde faz frente para a RS/401, lado esquerdo, sentido Charqueadas RS/BR-290, distando 85,72 metros da divisa da área, com a área da Jacuí; partindo do Ponto P.1 ao P.2, com rumo S58-58-16E, e uma distância de 62,044 metros; P.2 ao P.3, com rumo de S55-40-23E e uma distância de 277,733 metros; ao **LESTE**, por 2 segmentos, fazendo divisa com a área remanescente, partindo do P.3 ao P.4, com rumo de N06-33-52E, e uma distância de 987,687 metros; P.4 ao P.5, com rumo de N14-37-27W, e uma distância de 431,077 metros; ao **NORTE**, faz divisa com o Rio Jacuí, P.5 ao P.6, com rumo de S70.11.09W, e uma distância de 182,00 metros; ao **OESTE**, por uma linha quebrada, fazendo divisa com a área remanescente, partindo do P.6 ao P.7, com rumo de S14-37-27W e uma distância de 112,205 metros; P.7 ao P.8, com rumo S63-43-42E, e uma distância de 28,913 metros; P.8 ao P.1, ponto inicial da descrição, com rumo de S06-33-52W e uma distância de 1.033,234 metros, fechando assim o polígono descrito. CCIR/INCRA: 2006/2007/2008/2009; Código do Imóvel: 851094265306-6; Área total: 359308,65ha; ITR: NIRF nº 0.519.811-9.

PROPRIETÁRIA: GRANJA CAROLA S/A, inscrita no C.N.P.J. sob nº 87.524.922/0001-86, com sede social na Rua Dr. Júlio de Castilhos, nº 1144, bairro Centro, na cidade de Barra do Ribeiro-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, nº 23.549, deste Ofício.

Emolumentos: R\$ 11,60. Selo Digital: 0600.02.0900004.04122 - R\$ 0,35
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.20080 - R\$ 0,25
Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.20079 - R\$ 0,25. Prenotado: 55.088, em 09 de dezembro de 2011.

Registradora Designada *[Assinatura]*

R-01/Matr.23.628-Prenotado: 55.088, em 09 de dezembro de 2011

DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, nº 5.811, Livro 26, Folha 053 à 056v, lavrada em 09 de dezembro de 2011, pelo Tabelionato de Charqueadas-RS. **MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, pessoa jurídica de direito público interno, com sede social na

CONTINUA NO VERSO

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Paulatto
RegistradorArquivo Assinado Digitalmente
ELISABETE DIHL MECHEBEYER
CPF: 66330599068 e 05/07/2022 15:43:18Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 16:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623B3F.



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

fls. 429

FL.	MATRÍCULA
1v	23.628

Rua Dr. José Athanásio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS; recebeu em desapropriação amigável a área de 359.308,65m², constante desta matrícula 23.628; pelo preço de R\$ 3.947.832,00, a ser pago da seguinte forma: A) O Município de Charqueadas indenizará a Granja Carola S/A no valor de R\$ 1.135.500,00, conforme Laudo de Avaliação Judicial, da seguinte forma: I- R\$ 906.100,00 anteriormente depositados em juízo; II- R\$ 229.400,00, a serem empregados no custeio de serviços e materiais, onde o Município se compromete a construir, com maquinário e mão de obra próprios, acessos à Granja e realocação da pista de aviação, conforme descrito no item C, constante na Escritura; B) - A IESA, a título de indenização suplementar, se compromete a alcançar ao Município de Charqueadas, que desde logo autoriza/convenciona o pagamento direto à Granja Carola, a importância líquida e certa de R\$ 2.812.332,00, a ser paga em 36 parcelas, sem juros e correção monetária, vencendo-se a primeira, 05 dias após a emissão pela FEPAM da referida licença de instalação, e as demais subsequentemente, de 30 em 30 dias, assim pré-fixadas: a) Parcelas 01 a 10- R\$ 71.000,00; b) Parcelas 11 a 20 - R\$ 77.000,00; c) Parcelas 21 a 30 - R\$ 81.000,00; d) Parcelas 31 a 35 - R\$ 90.000,00; e) Parcela 36 - R\$ 72.332,00; em garantia do pagamento a IESA emitirá, em favor da Granja Carola, 35 notas promissórias, com o aval do Diretor Presidente da Companhia; avaliado para efeitos fiscais em R\$ 3.947.832,00, em 29 de novembro de 2011, conforme guia do ITBI nº 1746/2011; de **GRANJA CAROLA S/A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 87.524.922/0001-86, com sede social na Rua Dr Júlia de Castilhos, nº 1144, bairro Centro, na cidade de Barra do Ribeiro-RS. **DA PLENA LIBERAÇÃO DO IMÓVEL:** A Granja Carola S.A., por seu representante legal, expressamente libera o imóvel desapropriado para plena disposição por parte do Município de Charqueadas, visando o atendimento imediato da Lei Municipal nº 2455, de 30 de novembro de 2011, que autoriza a doação da área à empresa, IESA Óleo & Gás S.A., cuja escritura será lavrada em ato contínuo, as quais serão levadas conjuntamente para registro. Foi emitida a DOI pelo Tabelionato. Demais condições: as da Escritura. Dou fé. Registrado em 19 de dezembro de 2011.
Emolumentos: R\$ 2.069,60. Selo Digital: 0600.09.0900004.00099 - R\$ 12,10
Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.20094 - R\$ 0,25
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.20093 - R\$ 0,25.
Registradora Designada *[Assinatura]*

R-02/Matr.23.628-Prenotado: 55.089, em 09 de dezembro de 2011

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623B3F.

MATRÍCULA	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO		Fls.	MATRÍCULA
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		02	23.628
SÃO JERÔNIMO,		de	de 20	

DOAÇÃO - Por Escritura Pública de Doação lavrada no Livro 26, sob nº 5.812, Fls. 057 à 058v, em 09 de dezembro de 2011, e da Escritura Pública de Aditivo lavrada no Livro nº 09, sob nº 2.250, fls. 174v, em 19 de dezembro de 2011, ambas pelo Tabelionato de Charqueadas/RS. **IESA ÓLEO & GÁS S/A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 6º ao 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ; recebe em doação a área de 359.308,65m², avaliado pelas partes em R\$ 3.947.832,00, e pela Exatoria Estadual conforme guia nº 339.512, no valor de R\$ 3.947.832,00, em 29 de novembro de 2011; de **MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, com sede social na Rua Dr. José Athanasio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS. Demais condições: As da Escritura. Dou fé. Registrado em 19 de dezembro de 2011.
Emolumentos: R\$ 2.069,60. Selo Digital: 0600.09.0900004.00100 - R\$ 12,10
Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.20145 - R\$ 0,25
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.20144 - R\$ 0,25.
Registradora Designada: *[Assinatura]*

Av-03/Matr.23.628-Prenotado: 55.089, em 09 de dezembro de 2011

ENCARGOS. CERTIFICO que, nos termos da Escritura Pública de Doação lavrada no Livro 26, sob nº 5.812, Fls. 057 à 058v, em 09 de dezembro de 2011, pelo Tabelionato de Charqueadas/RS, registrada sob nº 02, conforme Lei Municipal nº 2455 de 30 de novembro de 2011, a presente doação se dá com os seguintes **ENCARGOS**, nos termos dos seguintes artigos: Art. 2º a donatária deverá instalar o estabelecimento no prazo de 02 anos, a contar da assinatura da escritura de doação e entrar em funcionamento no mesmo prazo, devendo manter-se em funcionamento durante o período de 05 anos, durante a qual devendo gerar significativamente mais empregos, bem como aumentar o seu faturamento mensal. Art. 3º O descumprimento das obrigações estabelecidas no artigo anterior, assim como o encerramento das atividades por qualquer causa, antes do término do prazo aí previsto, importarão na reversão do imóvel com as benfeitorias ao patrimônio do Município; Parágrafo Único - no caso de necessitar oferecer o imóvel doado em garantia de financiamento para construção das edificações necessárias a sua instalação, fica autorizada, nos termos do parágrafo 5º do Art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a substituição da cláusula de reversão por hipoteca de segundo grau em favor do Município, a ser outorgada no mesmo ato em que se constituir a garantia do financiamento, mediante interveniência do

CONTINUA NO VERSO

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623E3F.



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

fls. 431

FIS.	MATRICULA
2v	23.628

Município. Dou fé.
Registrado em 19 de dezembro de 2011.
Emolumentos: R\$ 20,70. Selo Digital: 0600.03.0900004.05886 - R\$ 0,50
Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.20147 - R\$ 0,25
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.20146 - R\$ 0,25.
Registradora Designada *[Assinatura]*

R-04/Matr.23.628-Prenotado: 56.858, em 25 de setembro de 2012

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO: nº 038/2012, emitida em 14 de setembro de 2012, pela agência de Porto Alegre/RS. Hipotecado em 1º grau, sem concorrência de terceiros, a área de 359.908,65m², constante desta matrícula. **CREDOR:** **BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A AGÊNCIA DE FOMENTO/RS**, inscrito no C.N.P.J. sob nº 02.885.855/0001-72, com sede social na Rua Andrade Neves, nº 175, 18º andar, na cidade de Porto Alegre-RS. **DEVEDORA:** **IESA ÓLEO & GÁS S/A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ. **AVALISTAS:** **IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS S.A.**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 29.918.943/0008-56, com sede social na Rodovia Manoel de Abreu, Km 4,5, zona rural, no município de Araraquara-SP. **INTERVENIENTE ANUENTE:** **MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, com sede na Rua Dr. José Athanasio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS. **VALOR:** R\$ 20.000.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 12 meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo a primeira em 15/10/2013 e a última em 15/09/2014, observada o disposto na cláusula "Processamento e cobrança da dívida". **ENCARGOS FINANCEIROS:** A Creditada pagará juros de 4% ao ano, equivalente a 0,327374% ao mês, observada a sistemática do cálculo constante na Cédula. **VENCIMENTO:** 15 de setembro de 2014. Demais condições: as da Cédula. Dou fé. Registrado em 26 de setembro de 2012.

Emolumentos: R\$ 2.069,60. Selo Digital: 0600.09.0900004.00136 - R\$ 12,10
Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.41567 - R\$ 0,25
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.41566 - R\$ 0,25.
Registradora Designada *[Assinatura]*

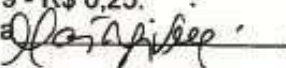
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D629353F.

fls. 432

MATRÍCULA		OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Fls.	MATRÍCULA
		SÃO JERÔNIMO, 26 de setembro de 2012	12	03	23.628

R-05/Matr.23.628-Prenotado: 56.858, em 25 de setembro de 2012
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO: nº 038/2012, emitida em 14 de setembro de 2012, pela agência de Porto Alegre/RS. Hipotecado em 2º grau, sem concorrência de terceiros, a área de 359.908,65m², constante desta matrícula, nos termos da Escritura Pública de Doação lavrada no Livro 26, sob nº 5.812, Fls. 057 à 058v, em 09 de dezembro de 2011, pelo Tabelionato de Charqueadas/RS, ficando inalterada a Cláusula de Reversão instituída no Av-03. **CREDORES:** **MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, com sede na Rua Dr. José Athanasio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS; e, **BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A AGÊNCIA DE FOMENTO/RS**, inscrito no C.N.P.J. sob nº 02.885.855/0001-72, com sede social na Rua Andrade Neves, nº 175, 18º andar, na cidade de Porto Alegre-RS. **DEVEDORA: IESA ÓLEO & GÁS S/A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ. **AVALISTAS: IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS S.A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 29.918.943/0008-56, com sede social na Rodovia Manoel de Abreu, Km 4,5, zona rural, no município de Araraquara-SP. **VALOR:** R\$ 20.000.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 12 meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo a primeira em 15/10/2013 e a última em 15/09/2014, observada o disposto na cláusula "Processamento e cobrança da dívida". **ENCARGOS FINANCEIROS:** A Creditada pagará juros de 4% ao ano, equivalente a 0,327374% ao mês, observada a sistemática do cálculo constante na Cédula. **VENCIMENTO:** 15 de setembro de 2014. Demais condições: as da Cédula. Dou fé. Registrado em 26 de setembro de 2012.
 Emolumentos: R\$ 2.069,60. Selo Digital: 0600.09.0900004.00137 - R\$ 12,10
 Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.41580 - R\$ 0,25
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.41579 - R\$ 0,25.
 Registradora Designada 

R-06/Matr.23.628-Prenotado: 57.301, em 30 de novembro de 2012
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO: nº 051/2012, emitida em 27 de novembro de 2012, pela agência de Porto Alegre e mediante a anuência do Município de Charqueadas datada de 06 de dezembro de 2012. Hipotecado em 3º grau, sem concorrência de terceiros, a área de 359.308,65m², constante desta matrícula.

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
 Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623E3F.

fls. 433



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

3v 23.628

CREDOR: BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A AGÊNCIA DE FOMENTO/RS, sociedade de economia mista, inscrito no C.N.P.J. sob nº 02.885.855/0001-72, com sede social na Rua Andrade Neves, nº 175, 18º andar, na cidade de Porto Alegre-RS. **DEVEDORA:** IESA ÓLEO & GÁS S/A, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ. **AVALISTA:** IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS S.A, inscrita no C.N.P.J. sob nº 29.918.943/0008-56, com sede social na Rodovia Manoel de Abreu, Km 4,5, na cidade de Araraquara-SP. **VALOR:** R\$ 5.000.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** O prazo de amortização é de 12 meses, sendo prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida dividido pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2014 e a última em 15 de dezembro de 2014, observada o disposto na cláusula "Processamento e Cobrança da Dívida". **ENCARGOS FINANCEIROS:** A Creditada pagará juros de 4% ao ano, equivalente a 0,327374% ao mês. **VENCIMENTO:** 15 de dezembro de 2014. Dou fé. Registrado em 05 de dezembro de 2012.

Emolumentos: R\$ 2.069,60. Selo Digital: 0600.09.0900004.00153 - R\$ 13,55 Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.48037 - R\$ 0,30 Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.48036 - R\$ 0,30.

Registradora Designada *[Assinatura]*

R-07/Matr.23.628-Prenotado: 57.457, em 20 de dezembro de 2012

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO: nº 060/2012, emitida em 17 de dezembro de 2012, pela agência de Porto Alegre/RS. Hipotecado em 4º grau, sem concorrência de terceiros, a área de 359.308,65m², constante desta matrícula. **CREDOR:** BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A AGÊNCIA DE FOMENTO/RS, sociedade de economia mista, inscrito no C.N.P.J. sob nº 02.885.855/0001-72, com sede social na Rua Andrade Neves, nº 175, 18º andar, na cidade de Porto Alegre-RS. **DEVEDORA:** IESA ÓLEO & GÁS S/A, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ. **AVALISTAS:** IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS S.A, inscrita no C.N.P.J. sob nº 29.918.943/0008-56, com sede social na Rodovia Manoel de Abreu, Km 4,5, na cidade de Araraquara-SP. **INTERVENIENTE ANUENTE:** **MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, pessoa jurídica de direito público interno, com sede social na

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 16:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623E3F.

- MATRÍCULA -		OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Fls.	MATRÍCULA
		SÃO JERÔNIMO, 21 de dezembro de 20 12		04	23.628

Rua Dr. José Athanasio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS. **VALOR:** R\$ 15.000.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** O prazo de amortização é de 12 meses, sendo prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida dividido pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 2014 e a última em 15 de janeiro de 2015, observada o disposto na cláusula "Processamento e Cobrança da Dívida". **ENCARGOS FINANCEIROS:** A Creditada pagará juros de 4% ao ano, equivalente a 0,327374% ao mês. **VENCIMENTO:** 15 de janeiro de 2015. Dou fé. Registrado em 21 de dezembro de 2012.

Emolumentos: R\$ 2.069,60. Selo Digital: 0600.09.0900004.00159 - R\$ 13,55 Digitalização de documentação: R\$ 0,80. Selo Digital: 0600.01.1100004.49542 - R\$ 0,30 Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0600.01.1100004.49541 - R\$ 0,30.

Registradora Designada *[Assinatura]*

Av-08/Matr.23.628-Prenotado: 60.857, em 20 de maio de 2014

ADITAMENTO: Certifico que em virtude do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, Prog. Op. Especiais/ BADESUL nº 051/2012, emitida em 27/11/2012, assinado em 14 de março de 2014, na cidade de Porto Alegre/RS, que as partes, **CREDOR: BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A AGÊNCIA DE FOMENTO/RS**, sociedade de economia mista, inscrito no C.N.P.J. sob nº 02.885.855/0001-72, com sede social na Rua Andrade Neves, nº 175, 18º andar, na cidade de Porto Alegre-RS. **DEVEDORA: IESA ÓLEO & GÁS S/A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ. **AVALISTA: IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS S.A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 29.918.943/0008-56, com sede social na Rodovia Manoel de Abreu, Km 4,5, na cidade de Araraquara-SP. **INTERVENIENTE ANUENTE: MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, pessoa jurídica de direito público interno, com sede social na Rua Dr. José Athanasio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS, resolveram alterar o Contrato acima registrado no R-06/23.628, Prazo de Carência: é dado uma carência adicional de 06 (seis) meses, sendo que os encargos serão exigidos mensalmente, com a primeira parcela dos encargos em 15/04/2014 e a última em 15/09/2014, Forma de Pagamento: Fica alterado o item Forma de Pagamento original, que passa a vigor da seguinte forma: o prazo de amortização é de 18 (dezoito) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no

CONTINUA NO VERSO

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623E3F.



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Fls.	MATRÍCULA
4v	23.628

valor do principal vincendo da dívida dividido pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15/10/2014 e a última em 15/03/2016, observando o disposto na cláusula "Processamento e Cobrança da Dívida". Vencimento Final: 15 de março de 2016. Demais condições as do aditamento. O contrato ora aditado fica ratificado em todos os termos, cláusulas e condições não expressamente alterados. Dou Fé. Averbado em 21 de maio de 2014.

Emolumentos: R\$ 1.034,80. Selo Digital: 0600.09.0900004.00222 - R\$ 13,55 Digitalização de documentação: R\$ 1,10. Selo Digital: 0600.01.1400001.04331 - R\$ 0,30 Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo Digital: 0600.01.1400001.04332 - R\$ 0,30.

Registradora Designada *[Assinatura]*

Av-09/Matr.23.628-Prenotado: 60.858, em 20 de maio de 2014

ADITAMENTO: Certifico que em virtude de aditamento à Cédula de Crédito Bancário, Prog. Op. Especiais/BADESUL nº 060/2012, emitida em 17/12/2012, assinado em 14 de março de 2014, na cidade de Porto Alegre/RS, que as partes,

CREDOR: BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A AGÊNCIA DE FOMENTO/RS,

sociedade de economia mista, inscrito no C.N.P.J. sob nº 02.885.855/0001-72, com sede social na Rua Andrade Neves, nº 175, 18º andar, na cidade de Porto Alegre-RS.

DEVEDORA: IESA ÓLEO & GÁS S/A, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ.

AVALISTA: IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS S.A, inscrita no C.N.P.J. sob nº 29.918.943/0008-56, com sede social na Rodovia Manoel de Abreu, Km 4,5, na cidade de Araraquara-SP.

INTERVENIENTE ANUENTE: MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS, pessoa jurídica de direito público, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, pessoa jurídica de direito público interno, com sede social na Rua Dr. José Athanásio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS, resolveram alterar o Contrato acima registrado no R-07/23.628, Prazo de Carência: é dado uma carência adicional de 06 (seis) meses, sendo que os encargos serão exigidos mensalmente, com a primeira parcela dos encargos em 15/04/2014 e a última em 15/09/2014.

Pagamentos Adicionais: a beneficiária se obriga a cumprir o cronograma de pagamentos, sob pena de vencimento antecipado da operação original: I) 25/04/2014 - R\$ 875.000,00; II) 25/05/2014 - R\$ 875.000,00; e, III) 25/06/2014 - R\$ 976.541,26. Forma de Pagamento: Fica alterado o item Forma de Pagamento original, que passa a vigor da seguinte forma: FORMA DE

CONTINUA A FOLHAS

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623B3F.

fls. 436

MATRÍCULA	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO		Fls.	MATRÍCULA
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
	SÃO JERÔNIMO, 21 de maio	de 2014	05	23.628

PAGAMENTO: o prazo de amortização é de 18 (dezoito) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida dividida pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15/10/2014 e a última em 15/03/2016, observando o disposto na cláusula "Processamento e Cobrança da Dívida". Vencimento Final: 15 de março de 2016. Demais condições as do aditamento. O contrato ora aditado fica ratificado em todos os termos, cláusulas e condições não expressamente alterados. Dou Fé. Averbado em 21 de maio de 2014.

Emolumentos: R\$ 1.034,80. Selo Digital: 0600.09.0900004.00223 - R\$ 13,55
Digitalização de documentação: R\$ 1,10. Selo Digital: 0600.01.1400001.04348 - R\$ 0,30
Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo Digital: 0600.01.1400001.04349 - R\$ 0,30.

Registradora Designada *[Assinatura]*

Av-10/Matr.23.628-Prenotado: 60.859, em 20 de maio de 2014

ADITAMENTO: Certifico que em virtude do primeiro aditamento à Cédula de Crédito Bancário Prog. Op. Especiais/ BADESUL Nº 038/2012, emitida em 14.09.2012, assinado em 14 de março de 2014, na cidade de Porto Alegre/RS, que as partes, **CREDOR: BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A AGÊNCIA DE FOMENTO/RS**, sociedade de economia mista, inscrito no C.N.P.J. sob nº 02.885.855/0001-72, com sede social na Rua Andrade Neves, nº 175, 18º andar, na cidade de Porto Alegre-RS. **DEVEDORA: IESA ÓLEO & GÁS S/A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 07.248.576/0001-11, com sede social na Rua Mayrink Veiga, nº 9, 14º andar, bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro-RJ. **AVALISTA: IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS S.A**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 29.918.943/0008-56, com sede social na Rodovia Manoel de Abreu, Km 4,5, na cidade de Araraquara-SP. **INTERVENIENTE ANUENTE: MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.743.604/0001-79, pessoa jurídica de direito público interno, com sede social na Rua Dr. José Athanasio, nº 460, na cidade de Charqueadas-RS, resolveram alterar o Contrato acima registrado no R-04/23.628, Prazo de Carência: é dada uma carência adicional de 06 (seis) meses, sendo que os encargos serão exigidos mensalmente, com a primeira parcela dos encargos em 15/04/2014 e a última em 15/09/2014. Forma de Pagamento: Fica alterado o item Forma de Pagamento original, que passa a vigor da seguinte forma: Forma de pagamento: o prazo de amortização é de 18 (dezoito) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida dividida pelo número de

CONTINUA NO VERSO

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623E3F.



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

fls. 437

Fls.	MATRÍCULA
5v	23.628

prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15/10/2014 e a última em 15/03/2016, observando o disposto na cláusula "Processamento e Cobrança da Dívida". Vencimento Final: 15 de março de 2016. Demais condições as do aditamento. O contrato ora aditado fica ratificado em todos os termos, cláusulas e condições não expressamente alterados. Dou Fé. Averbado em 21 de maio de 2014.

Emolumentos: R\$ 1.034,80. Selo Digital: 0600.09.0900004.00224 - R\$ 13,55 Digitalização de documentação: R\$ 1,10. Selo Digital: 0600.01.1400001.04352 - R\$ 0,30 Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo Digital: 0600.01.1400001.04353 - R\$ 0,30.

Registradora Designada

[Assinatura]

Av-11/Matr.23.628-Prenotado: 60.988, em 06 de junho de 2014 -

EX-OFFÍCIO. Certifico que, deixou de constar nas Av-08 a 10, as seguintes cláusulas: a **INCLUSÃO DE VINCULAÇÃO DE MEIO DE PAGAMENTO:** Para garantia do pagamento das obrigações assumidas no presente instrumento, a beneficiária, dá os créditos decorrentes dos recebíveis (TAC e Distribuição de Resultados), pela sua participação Consórcio QGI (formado pela IESA e Queiroz Galvão), no contrato nº 081.0000161.13.2, firmado com a PETROBRAS NETHERLANDS PNBV, para integração das plataformas P75 e P77 e dos seus sucedâneos e aditamentos, que deverão ser depositados na Conta Corrente nº 061135140-6, da Agência nº 0335 - Rio de Janeiro, para quitação das obrigações assumidas com o Badesul, até o limite das obrigações, principal e acessórias, pactuados no presente instrumento de crédito; I- A presente vinculação de pagamento será instrumentalizada mediante a emissão pela Beneficiária de carta intitulada de "Vinculação de Domicílio Bancário", o qual fará parte integrante deste instrumento de crédito, endereçado ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A, constatando o ciente de todas as partes, ou seja, assinaturas reconhecidas por Tabelionato de Notas dos representantes da Beneficiária, do Banrisul, Consórcio RIG, da constituído pelas empresas Construtora Queiroz Galvão S/A, e lesa óleo e Gás S/A; II- Na referida Vinculação de Domicílio Bancário constará que todos os créditos pertencentes à Beneficiária decorrentes da TAC e da distribuição de resultados via Consórcio QGI contratado para execução do Contrato nº 0801.0000161.13.2, firmado pela PETROBRAS NETHERLANDS PNBV, que serão depositados na Conta Corrente do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A, - Banrisul, a ser designada neste instrumento próprio, para quitação das obrigações assumidas com o BADESUL; III- A Beneficiária autoriza desde já, em caráter

CONTINUA A FOLHAS

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 16:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623E3F.

MATRÍCULA	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO		Folha	MATRÍCULA
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
	SÃO JERÔNIMO, 09 de junho	de 2014	06	23.628

irrevogável e irratratável, nos termos do artigo nº 684 do Código Civil Brasileiro e independentemente de qualquer outra formalidade, no caso de inadimplência, o Badesul a realizar retenções de parcelas que lhe cabem na arrecadação do contrato, na proporção que for necessária para o pagamento das obrigações deste instrumento de crédito. IV- O Badesul poderá, a seu exclusivo critério, na condição de mandatário da Beneficiária e credor desta, promover o recebimento de qualquer importância devida, mediante simples apresentação dos recibos correspondentes às prestações do principal da dívida, correção monetária, juros e multa, recibos esses que a Beneficiária reconhece antecipadamente como comprovantes hábeis, líquidos e certos da dívida; V- A Beneficiária deverá informar semestralmente deverá informar através de documentos assinados pela própria Beneficiária e pelas devedoras recebíveis o saldo remanescente do contrato; VI- Na hipótese dos contratos dados em garantia encerrarem-se antes do vencimento final deste instrumento de crédito, ou ainda se o saldo remanescente não atingir o índice de cobertura de duas vezes o saldo devedor desta operação, compromete-se a Beneficiária a imediatamente oferecer outros contratos para vinculação ao Badesul, mantendo o índice de cobertura supracitado, sob pena de vencimento antecipado do presente instrumento; VII- Caso os contratos oferecido em vinculação nos termos dos itens anteriores seja também dado em vinculação para outros instrumentos de crédito, o saldo total remanescente do contrato em vinculação deverá atingir o montante equivalente ao índice de cobertura de duas vezes o saldo devedor destes instrumentos de crédito somados; VIII- Caso a Beneficiária não apresente as cartas de vinculação de domicílio bancário, previstas no inciso, devidamente constituídas, poderá o Badesul vencer antecipadamente o presente instrumento de crédito; IX- Qualquer aviso ou outra comunicação de uma parte e ao Banrisul a respeito destes Créditos Creditórios será feita pelos representantes; **DAS GARANTIAS:** I- Fica acordado que a Beneficiária obriga-se a apresentar ao Badesul a comprovação dos investimentos já realizados na sua unidade no município de Charqueadas/RS; II- Fica acordado que no prazo de 90 dias será apresentada pela beneficiária, garantia real hipotecária complementar, no valor mínimo de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais). IOF – Para efeito do pagamento do IOF- incidirá sobre este instrumento o percentual determinado pela legislação vigente. Dou fé. Averbado em 09 de junho de 2014.
Emol.: Nihil. Selo Digital: 0600.01.1400001.05860 - R\$ 0,30 Digitalização de documentação: R\$ 1,10. Selo Digital: 0600.01.1400001.05861 - R\$ 0,30 Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo Digital: 0600.01.1400001.05862 - R\$ 0,30.
Registradora Designada *[Assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623E3F.

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
Fernando Pauletto
Registrador

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



Fls.	MATRÍCULA
6v	23.628

AV-12/23.628 (AV-doze/vinte e três mil seiscentos e vinte e oito), em 10 de outubro de 2019.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 201908.2815.00750459-IA-560, oriundo do processo nº 01018623420165010023, expedido em 22/03/2019, pelo Excelentíssimo Doutor Juiz Elísio Correa de Moraes Neto da 23ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ, importado e emitido por meio da Central de Indisponibilidade - CNIB fica constando a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula de propriedade da **IESA ÓLEO & GÁS S/A**, inscrita no CNPJ. sob nº 07.248.576/0001-11.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 71.317, em 24 de setembro de 2019. São Jerônimo - RS, 10 de outubro de 2019.

Fernando Pauletto - Registrador

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0600.04.1500006.05905 - NIHIL; Digitalização de documentação: NIHIL. Selo Digital: 0600.01.1900008.01320 - NIHIL; Processamento eletrônico de dados: NIHIL. Selo Digital: 0600.01.1900008.01319 - NIHIL.

AV-13/23.628 (AV-treze/vinte e três mil seiscentos e vinte e oito), em 10 de outubro de 2019.

ARROLAMENTO FISCAL - Nos termos da Requisição nº 19.00.01.53.64, expedida pela Receita Federal do Brasil em 16 de agosto de 2019, subscrita pelo Delegado Alexandre Hildebrandt Piscitelli, matrícula 76.387, nos termos da Lei 9.532/1997, artigo 64 e 64-A, fica constando o **ARROLAMENTO** do imóvel desta matrícula de propriedade da **IESA ÓLEO E GÁS S/A**, inscrita no CNPJ nº 07.248.576/0001-11.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 71.317, em 24 de setembro de 2019.

São Jerônimo - RS, 10 de outubro de 2019.

Fernando Pauletto - Registrador

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0600.04.1500006.05906 - NIHIL; Digitalização de documentação: NIHIL. Selo Digital: 0600.01.1900008.01321 - NIHIL; Processamento eletrônico de dados: NIHIL. Selo Digital: 0600.01.1900008.01322 - NIHIL.

AV-14/23.628 (AV-quatorze/vinte e três mil seiscentos e vinte e oito), em 30 de junho de 2021.

CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO FISCAL - Nos termos da Requisição nº 21.00.01.17.33, expedida pela Receita Federal do Brasil, em 18 de junho de 2021, subscrita pelo Delegado Eduardo Godoy Correa, matrícula nº 881704, fica constando o **CANCELAMENTO** do Arrolamento Fiscal da **AV-13** desta matrícula, em virtude da determinação.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 73.937, em 29 de junho de 2021.

São Jerônimo - RS, 30 de junho de 2021.

CONTINUA A FOLHAS

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 16:41, sob o número WJMJ22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D23E3F.

fls. 440

- MATRÍCULA -	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Fls.	MATRÍCULA
	SÃO JERÔNIMO, 30 de junho de 20 21	07	23.628

Fernando Pauletto - Registrador

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0600.04.1500006.08897 - NIHIL Digitalização de documentação: NIHIL. Selo Digital: 0600.01.2100005.00400 - NIHIL Processamento eletrônico de dados: NIHIL. Selo Digital: 0600.01.2100005.00399 - NIHIL.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Município de São Jerônimo-RS

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel do original existente neste Ofício, nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 8.015, de 31.12.73. Esta certidão deverá ser levada à nova serventia para confirmar a disponibilidade do imóvel aqui descrito, a fim de ser aberta a nova matrícula, desde 14 de março de 2018. Dou fé.

São Jerônimo, 05 de julho de 2022.

FERNANDO PAULETTO - Registrador

Dírciene Pereira da Rosa - Substituta

Guilherme Aguiar da Silva - Escrevente Autorizado

Elisabete Ditt Mechebeyer - Escrevente Autorizada

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS

CONTINUA NO VERSO

Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV e CNRR/RS, art. 856, IV e art. 874, IV, o prazo de validade desta Certidão é de 30 (trinta) dias.

Pedido nº 52156
Certidão: R\$ 38,50.
Selo: 0600.04.2100013.01212.
Busca: R\$ 11,30.
Selo: 0600.02.2200004.01805.
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00.
Selo: 0600.01.2200006.01320.
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 64,50.

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fernando Pauletto
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA PRISCILA PIRES MARTINS PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 15:41, sob o número WJM22411780281. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código D623B3F.

ANEXO IV

RRTs/ ARTs

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12939023



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: LUCIANA SÉRVULO DE LIMA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 257.XXX.XXX-13

Nº do Registro: 000A368903

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12939023I00CT001

Data de Cadastro: 25/04/2023

Data de Registro: 26/04/2023

Tipologia: Industrial

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$115,18

Pago em: 25/04/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Badesul Desenvolvimento S.A - Agência de Fomentos / RS

Tipo: Pessoa Física

Valor do Serviço/Honorários: R\$67.800,00

CPF/CNPJ: 028.XXX.XXX-01

Data de Início: 29/04/2023

Data de Previsão de Término:
29/04/2024

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 90010210

Nº: 175

Logradouro: General Andrade Neves

Complemento: SALA 704

Bairro: Centro Histórico

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Laudo de Avaliação de Bens e Benfeitorias da IESA (Projetos Equipamentos e Montagens SA)

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 359000

Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT

SI12939023I00CT001

Contratante

Badesul Desenvolvimento S.A - Agência de Fomentos / RS

Forma de Registro

INICIAL

Data de Registro

25/04/2023



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12939023



Verificar Autenticidade

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista LUCIANA SÉRVULO DE LIMA, registro CAU nº 000A368903, na data e hora: 25/04/2023 13:38:59, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230636683

1. Responsável Técnico

DANIEL SCHULLER

Título Profissional: **Engenheiro Mecânico**

Empresa Contratada:

RNP: **2609125640**

Registro: **5063399565-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **LUCIANA SERVULO DE LIMA ME**

CPF/CNPJ: **22.443.737/0001-11**

Endereço: **Avenida INTERLAGOS**

Nº: **492**

Complemento: **BLOCO 5**

Bairro: **JARDIM MARAJOARA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04660-000**

Contrato: **1113901-22.2022.8.26.0100**

Celebrado em: **24/04/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, S/N**

Nº:

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01501-900**

Data de Início: **28/03/2023**

Previsão de Término: **24/04/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Assistência

1

Avaliação

**de processos mecânicos
de fabricação**

Quantidade

Unidade

1,00000

homem hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de Máquinas e Equipamentos - Empresa IESA PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS SA, CNPJ 29918943001151. CHARQUEADAS - RS. AVALIAÇÃO CONFORME NBR 14653-5.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SÃO JOSÉ
DOS CAMPOS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

DANIEL SCHULLER - CPF: 352.465.058-98

LUCIANA SERVULO DE LIMA ME - CPF/CNPJ: 22.443.737/0001-11

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 25/04/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230230636683

Versão do sistema

Impresso em: 28/04/2023 11:31:02



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977



CREA-RS
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Rio Grande do Sul

fls. 704

ART Número
12511175

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO
Convênio: NÃO É CONVÊNIO

Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS136340 Profissional: DOUGLAS VIEIRA DE VARGAS
RNP: 2200061439 Título: Engenheiro Civil
Empresa: NENHUMA EMPRESA

E-mail: douglasvieiradevargas@f699730

Nr.Reg.:

Contratante

Nome: LUCIANA SERVULO DE LIMA ME
Endereço: AVENIDA INTERLAGOS 492 BL 5, AP
Cidade: SÃO PAULO

E-mail:

Telefone:
Bairro: JARDIM MARAJOARA

CPF/CNPJ: 224437370002
CEP: 4660000 UF: SP

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: IESA - PROJETOS, EQUIPAMENTOS E MONTAGENS SA EM RJ

Endereço da Obra/Serviço: Rodovia RS 401 km28

Cidade: CHARQUEADAS

Bairro: ZONA RURAL

CPF/CNPJ: 2991894300115

CEP: UF: RS

Finalidade: OUTRAS FINALIDADES

Valor Contrato(R\$): 500,00

Honorários(R\$):

Data Início: 13/03/2023 Prev.Fim: 27/04/2023

Ent.Classe: SEAG

Atividade Técnica

Levantamento

Descrição da Obra/Serviço

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Quantidade

35,90

ART registrada (paga) no CREA-RS em 24/04/2023

DOUGLAS VIEIRA DE
VARGAS:87056623115

Assinado de forma digital por
DOUGLAS VIEIRA DE
VARGAS:87056623115

Dados: 2023.04.25 11:23:59 -03'00'

	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	DOUGLAS VIEIRA DE VARGAS	LUCIANA SERVULO DE LIMA ME
	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA SERVULO DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 18:02, sob o número WJMJ23407989900. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113901-22.2020.8.26.0100 e código F699730.