

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4a. VARA
CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**

AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA
S/A**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual
chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado
na **Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido
Portinari, Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo**, matriculado sob
nº 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 23 de Fevereiro de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 9.000.000,00

(Nove milhões de reais)

Fevereiro / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA S/A**, em curso na **4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**, AUTOS N° 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05):

Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

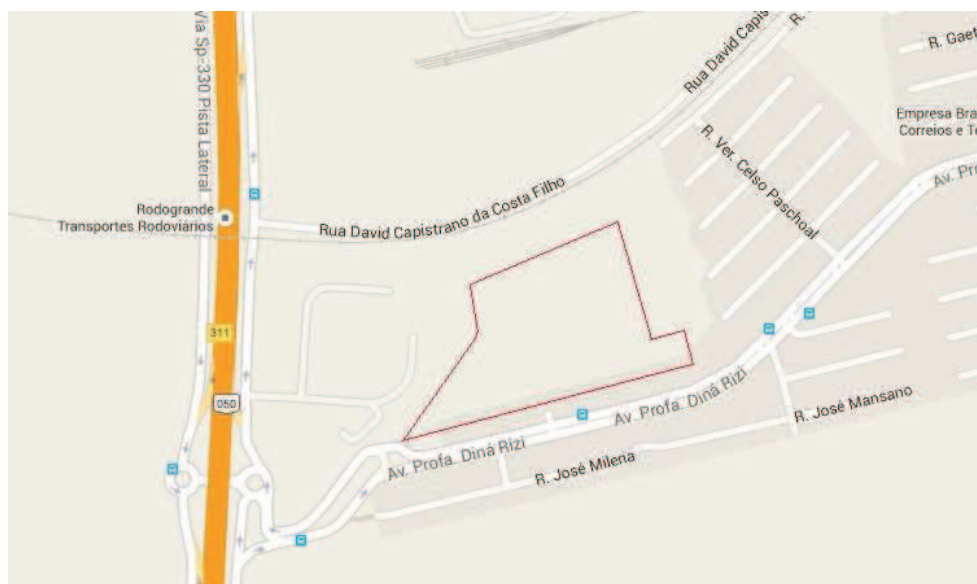
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B"**, no quarteirão completado pelas vias: **Via SP - 330 Pista Lateral, Rua David Capistrano da Costa Filho e Rua Vereador Celso Paschoal**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Ribeirão Preto, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, escolas, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Área de Uso Misto II, que destina-se à localização de estabelecimentos cujo processo produtivo associado a métodos especiais de controle de poluição, não causem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e segurança das populações vizinhas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,0 (um), ou seja, "AUM - 2".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

"Gleba de terras resultante de desdobro, situada nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no vértice 2A confrontando com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda. e a Avenida Professora Diná Rizzi; daí segue com azimute $75^{\circ}59'24''$ e distância de 94,63 metros, até o vértice 2H; daí segue confrontando com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda. com azimute $75^{\circ}59'24''$ e distância de 219,90 metros, até o vértice 2I; daí segue em linha reta, confrontando com a Rua Jader Naves dos Reis com azimute $75^{\circ}59'24''$ e distância de 15,00 metros, até o ponto 2J; daí segue em linha reta, confrontando com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda. com azimute $75^{\circ}59'24'$ e distância de 266,53 metros, até o vértice 3, daí, deflete á esquerda ainda na mesma confrontação, com azimute $345^{\circ}59'24''$ e distância de 50,00 metros, até o vértice 3^a, daí, segue confrontando com a área resultante de desdobro (matrícula nº 164.081) do vértice 3A até o vértice 2A, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute $255^{\circ}59'24'$ e distância de 80,95 metros, até o vértice 2G; azimute $345^{\circ}28'47'$ e distância de 235,60 metros, até o vértice 2F; azimute $242^{\circ}06'07''$ e distância de 97,35 metros, até o vértice 2E; azimute

250°39'32" e distância de 209,26 metros, até o vértice 2D; azimute 166°30'31" e distância de 73,99 metros, até o vértice 2C; azimute 185°04'32 e distância 9,99 metros, até o vértice 2B; azimute 218°17'14" e distância de 260,61 metros, até o vértice 2A, onde teve início esta descrição, perfazendo a área total de 100.000,00 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 329.729.

Av.2, item a) RESERVA LEGAL: dentro do seguinte perímetro: tem início no ponto RL5 na confrontação com a área resultante do desdobro ir (matrícula nº 164.081); daí, segue confrontando com o imóvel desta matrícula com rumo 78°14' NW e distância de 131,90 metros, até o ponto RL6; daí, segue ainda na mesma confrontação com rumo 29°00' NE e distância de 230,25 metros, até o ponto RL7; daí, deflete à direita e segue confrontando com a Reserva Legal da área resultante do desdobro (matrícula nº 164.081), com rumo 62°06' NE e distância de 93,80 metros, até o ponto 2F; daí, deflete à esquerda, na mesma confrontação com rumo 14°31' SE e distância de 224,13 metros, até o ponto RL5, onde teve início esta descrição, perfazendo a área de 20.000,00 metros quadrados, averbada em área maior sob nº 16, em 21/10/1992."

O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, matriculado sob nº 164.082.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias erguidas a serem consideradas.

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DA ÁREA VERDE.

FOTO 06



**VISTA DA FERROVIA QUE DELIMITA E LINHA DE TRANSMISSÃO QUE
PASSA SOBRE O IMÓVEL.**

FOTO 07



VISTA DA VEGETAÇÃO PRESENTE NO IMÓVEL.

FOTO 08



VISTA DE CERCA DE DIVISA E UMA DAS RUAS DE ACESSO AO IMÓVEL.

FOTO 09



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL.

FOTO 10



VISTA DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para Mascarenhas (2011), entre os diversos métodos avaliatórios, o método involutivo é o mais utilizado para avaliação de imóveis pelos incorporadores de condomínios, uma vez que o valor determinado é um reflexo da sua capacidade de gerar lucro.

Ainda segundo Mascarenhas (2011), neste método o avaliador determina o valor pelo seu potencial construtivo, levando em consideração as suas condições máximas de aproveitamento definidas na legislação local.

Nas grandes cidades, existem Leis de Zoneamento, definidas pelos Planos Diretores Municipais, que estabelecem normas que direcionam os planos regionais estratégicos das subprefeituras, dispõem sobre o parcelamento, disciplinam e ordenam o uso e ocupação do solo do município.

De acordo com a legislação da prefeitura de Guarulhos, na Lei de Zoneamento, basicamente o que define as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são:

- Coeficiente de aproveitamento
- Características de dimensionamento e ocupação dos lotes (lote mínimo, gabarito de altura, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade)
- Recuos mínimos (frente, fundo e laterais).

O aproveitamento eficiente é a utilização mais indicada do terreno no local que está sendo avaliado, seja comercial, industrial ou residencial.

Após o estudo das condições permitidas para a ocupação do terreno, de acordo com Moreira (1.997), o avaliador elabora um projeto utilizando o máximo aproveitamento do terreno, a fim de que possa ser deduzido o custo da construção e da receita gerada pela comercialização do futuro empreendimento. Com base na previsão da receita obtida, nas despesas de construção e comercialização do projeto, compreende-se o saldo que determina o valor do terreno e o lucro do incorporador, que foi combinada planilha de cálculo pelo professor Liporoni.

Ainda conforme o Eng^o Moreira (1997) há situações em que as proporções podem ser arbitradas, pois nas regiões em que o terreno tem alta demanda para o produto final e as vendas são mais fáceis, a divisão poderá ser feita com a menor parte para o lucro e a maior parte para o terreno. Caso contrário, onde o produto não tem tanta liquidez e o lucro torna-se incerto, invertem-se as proporções.

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

O método involutivo consiste em avaliar um terreno pelo estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno. Por máximo aproveitamento entende-se que as posturas municipais permitem, conforme calculo a seguir:

GLEBAS URBANIZÁVEIS			
DATA BASE - FEVEREIRO/2016			
Dados Gerais da Gleba			
A_t = Área total da gleba		m ²	65.000,00
A_{lot} = Área loteável	65%	m ²	42.250,00
	35%	m ²	22.750,00
V_u = Valor Unitário lote		R\$ / m ²	108,07
Ft = Fator Oferta			0,90
V_u = Valor Final Unitário lote		R\$ / m ²	395,23
VL = Valor Líquido		R\$	16.698.467,50

Avaliação de Glebas			
Serviços de Topografia			1.736,91
	Leve		1.112,02
Terraplanagem Leve	Média		0,00
	Pesada		0,00
Rede de Água Potável		R\$ / 1000m ²	6.329,62
Rede de Esgoto			13.798,34
Drenagem de Águas Pluviais	Galerias		5.859,46
	Guias e Sarjetas		4.827,46
Pavimentação			12.872,80
Rede de Iluminação Pública			2.200,90

Índices PINI de Custos - Terraplenagem / Pavimentação / Obras de arte e Drenagem

	dez/14	dez/15		
IPCT	78.575,80	81.065,33	R\$	1,0317
IPCP	139.469,01	141.271,19		1,0129
IPCD	163.751,80	173.803,74		1,0614

Índices Gerais de Preços

	dez/14	dez/15		
INPC	4.165,99	4.635,75	R\$	1,1128
IPC (FIPE)	404,4088	449,7910		1,1122
IPC - RJ (FGV)	494,353	545,971		1,1044
IGP - DI	551,149	610,128		1,1070
IGP - M	558,213	617,044		1,1054

Modelagem do Empreendimento

L = lucro do empreendedor	40,00%	40%
k = prazo para obras	meses	12
n = prazo venda lotes	meses	13
t = prazo conclusão obras e venda lotes	meses	18
C _{urb} = custo da urbanização	R\$/m ²	48,74
P _{La} = licença ambiental	R\$	50.000,00
D _u = despesas de urbanização	R\$	2.109.159,80
p = Taxa de atratividade	1,60%	0,0160
c = Taxa de evolução dos custos de obra	0,29%	0,0029
v = Taxa de valorização do imóvel	0,86%	0,0086
D _c = Despesas com a compra da gleba	1,00%	0,0100
i _g = Imposto sobre Transmissão de bens intervivos	2,00%	0,0200
IL = Imposto predial e territorial urbano	1,85%	0,0015
D _v = Despesas de venda dos lotes	3,00%	0,0300

Resíduo da Urbanização (R)			
u = Fator Taxa Urbanização	$u = \frac{(1+c) - 1}{(1+p)}$	%	-0,0129
S _u = fator prazo obras urbanização	$S_u = \frac{(1+u)^n - 1}{u}$		11,18
R = Resíduo da Urbanização	$R = \frac{Du}{K} (1+p)^t [k - (1+u) S_u]$		224.496,62

Receita Líquida da Venda dos Lotes (RLB)			
w = Fator Taxa Venda	$w = \frac{(1+p) - 1}{(1+v)}$	%	0,0073
S _{nw} = Fator Prazo Vendas	$S_{nw} = \frac{(1+w)^n - 1}{w}$		13,59
$RLB = \frac{VL}{n} (1+v)^{t-1} \{ (1 - D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + \frac{IL}{w} [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$			
RLB = Receita Líquida da venda dos Lotes		R\$	19.403.234,48

Valor Máximo Gleba (X)			
Valor Máximo Gleba =	$X = \left[\frac{RLB+R}{(1+L)(1+p)^t} - D_u \right] \times (1 + D_c + i_B)^{-1}$	= R\$	8.180.916,81
VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO TOTAL	R\$	125,86 /m²	

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 65.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 125,99/m²;

Fp = 94,63 m;

Pe = 845,40 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 125,99 / m^2 \times 65.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 8.180.900,00}$$

(Oito milhões, cento e oitenta mil e novecentos reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 20.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 125,99/m²;

Fp = 94,63 m;

Pe = 211,35 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator Área de App: 0,10;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\} \times Fapp$$

$$VT = (R\$ 125,99 /m^2 \times 20.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,10$$

$$\underline{VT = R\$ 251.980,00}$$

(Duzentos e cinquenta e um mil, novecentos e oitenta reais)

4.4 - AVALIAÇÃO DA ÁREA COM INFLUÊNCIA DA LINHA DE TRANSMISSÃO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 15.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 125,99/m²;

Fp = 94,63 m;

Pe = 211,35 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel

avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00;

Fator de Área de proteção da linha: 0,30.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\} \times Fapl$$

$$VT = (R\$ 125,99 /m^2 \times 15.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,30$$

$$\underline{VT = R\$ 566.955,00}$$

(Quinhentos e sessenta e seis mil, novecentos e cinquenta e cinco reais)

4.5. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 8.180.900,00 + R\$ 251.980,00 + R\$ 566.955$$

$$VI = R\$ 8.999.250,00$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 9.000.000,00}$$

(Nove milhões de reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA S/A, em curso na 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP, AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05), é de:**

VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 9.000.000,00
(Nove milhões de reais)**

Fevereiro / 2.016

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 33 (trinta e três) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 23 de Fevereiro de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D