

**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 INDÚSTRIA 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 aos
valores de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Rua Joaquim Murtinho, Gleba A, Centro, Itamonte, Minas Gerais, matriculado sob nº 116, no Primeiro CRI de Itamonte.

Imóvel B: Rua Joaquim Murtinho, Gleba B, Centro, Itamonte, Minas Gerais, matriculado sob nº 117, no Primeiro CRI de Itamonte.

Imóvel C: Rua Daniel Constantino dos Santos, s/nº, Centro, Itamonte, Minas Gerais, matriculado sob nº 609, no Primeiro CRI de Itamonte.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 22 de Março de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A:

R\$ 639.000,00
(Seiscentos e trinta e nove mil reais)

Março / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Joaquim Murтинho, Gleba A, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 116, no Primeiro CRI de Itamonte.

VALOR DO IMÓVEL B:

R\$ 718.000,00
(Setecentos e dezoito mil reais)

Março / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Joaquim Murтинho, Gleba B, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 117, no Primeiro CRI de Itamonte.

VALOR DO IMÓVEL C:

R\$ 15.000,00
(Quinze mil reais)

Março / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Daniel Constantino dos Santos, s/nº, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 609, no Primeiro CRI de Itamonte.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDÚSTRIA 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):

Imóvel A: Rua Joaquim Murtinho, Gleba A, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 116, no Primeiro CRI de Itamonte.

Imóvel B: Rua Joaquim Murtinho, Gleba B, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 117, no Primeiro CRI de Itamonte.

Imóvel C: Rua Daniel Constantino dos Santos, s/nº, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 609, no Primeiro CRI de Itamonte.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade										Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _e	C _a	C _g	C _g	C _g					
	F _r	P _{mi}	P _{ma}												
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3			2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	Não se aplicam	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)				
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3			2500	1.200-4.000 (1*)				

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área		
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais				
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}								Prof. Máxima P _{ma}			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas Industriais ou Galpões

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max};$$

$$CP = (P_{\min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min};$$

$$CP = 1/[(P_{\max}/PE) + \{ [1 - (P_{\max}/PE)] \cdot (P_{\max}/PE)^p \}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max};$$

$$CP = 1/[(P_{\max}/3 \cdot P_{\max}) + \{ [1 - (P_{\max}/3 \cdot P_{\max})] \cdot (P_{\max}/3 \cdot P_{\max})^p \}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{\max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será usado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$, sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra" - ETA, do ano de 1.971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua escala de valores (MOREIRA, J.O., 1997, "Princípios de Engenharia de Avaliações", Editora Pini, 4ª. Edição), são mostrada abaixo.

Terras Cultiváveis:

Classe I - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII - Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA	
Classe do Solo	Escala de Valor (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro *Avaliações para Garantias* da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro *Avaliações para Garantias* da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Bom	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

<p>Normal</p>	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	<p>Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos</p>
<p>Regular</p>	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	<p>Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos</p>
<p>Ruim</p>	<p>Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.</p>	<p>Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.</p>
<p>Muito Ruim</p>	<p>Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.</p>	<p>Entre 0,50 e 0,79, dependendo da ocação regional e natural do imóvel.</p>

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

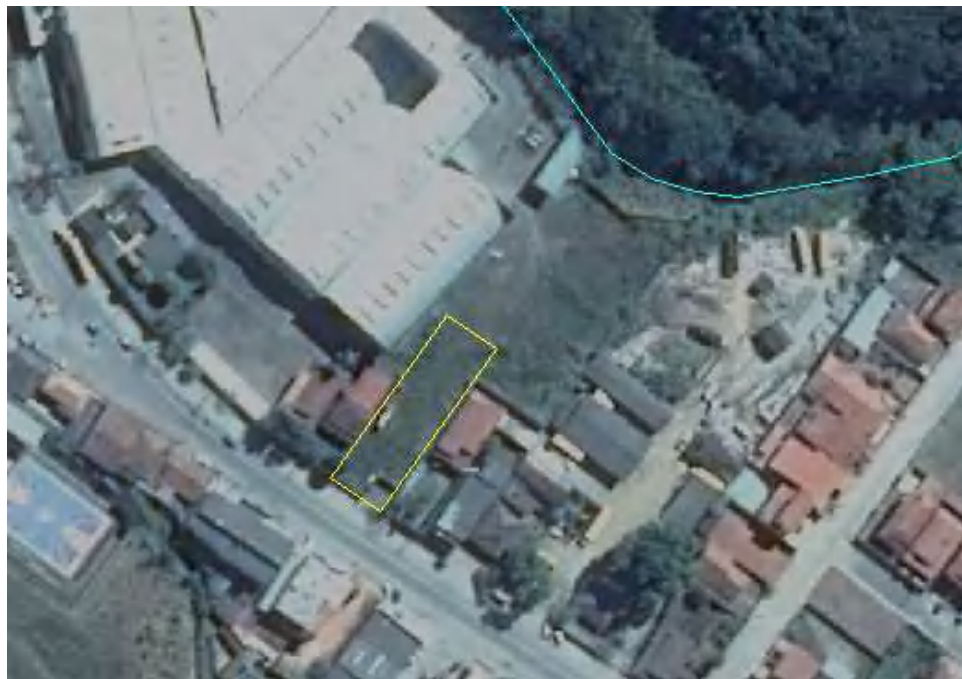
i) Atualização dos elementos comparativos será realizada, quando necessária, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento. Bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes retirções: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza....0,10
Reserva Florestal.....0,10

IMÓVEL A:

**Rua Joaquim Murinho, Gleba A, Centro, Itamonte, Estado de Minas
Gerais, matriculado sob nº 116, no Primeiro CRI de Itamonte.**



4.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itamonte, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Mista

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 010500200040001

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMONTE
Setor de Obras e Fiscalização
Rua Prefeito José Ribeiro Pereira Filho, 206 - Itamonte/MG CEP: 37466-000
Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins e conforme solicitação de pessoa interessada, que consta cadastrado e devidamente arquivado um boletim de cadastro imobiliário de nº , com **primeiro pagamento do imposto Predial em 08/12/1997**, um imóvel urbano tendo como proprietário o **Sr(a). MONTELAC ALIMENTOS S.A.**, localizado à RUA JOAQUIM MURTINHO, nº 0, Bairro BERTA, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010500200040001, constituído por um **lote** de terras com área de **3.200,00 m2** (Três Mil e Duzentos metros), com **valor venal de R\$ 20.737,70** (Vinte Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais e Setenta Centavos), e sua respectiva **construção RESIDENCIAL** com área de **708,27 m2** (Setecentos e Oito metros e Vinte e Sete centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 27.169,24** (Vinte e Sete Mil, Cento e Sessenta e Nove Reais e Vinte e Quatro Centavos).

O referido é verdade e dou fé.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 28 de janeiro de 2016.


DOUGLAS CARDOSO
Mat. 577
FISCAL DE TRIBUTOS
Setor de Cadastro
Pref. Mun. Itamonte

Válidade de 180 dias.

4.1.3 - 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.

4.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, 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, escolas, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

4.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "ZM".

4.2 - DO IMÓVEL

4.2.1 - 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:

"Imóvel urbano constituído por um terreno com a área de 985,89m² (novecentos e oitenta e cinco vírgula oitenta e nove metros quadrados), denominada "ÁREA A", desmembrada da área total de 3.220,14m², situado na Rua Joaquim Murтинho, bairro Centro, nesta cidade de Itamonte/MG, caracterizando-se pelas seguintes medidas e confrontações: pela frente, por 17,70m, com a Rua Joaquim Murтинho; pelos fundos, por 17,70m, com a área remanescente "B"; pelo lado direito, por 55,90m, com terrenos da Parmalat Brasil S/A Indústria de Alimentos; e pelo lado esquerdo, por 55,50m, com terrenos de propriedade de Catarina Romanelli Chaves, sucessora de Adalberto Chaves, local onde findam essas divisas".

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itamonte, matriculado sob nº 116.

4.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima não há benfeitorias 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 AVALIANDO.

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DA VEGETAÇÃO PRESENTE NO IMÓVEL.

FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 07



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

V - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 648,32/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 648,32/m² (seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
 COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 234.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
 CONTATO : Sr. Mário TELEFONE : (35)-991360244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,36 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia BR 354 NÚMERO : 152
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 532,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 158.739,06 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Nair TELEFONE : (35)-33631318
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 211,44
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 282,48
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3360
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0071
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,34	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia BR 354 NÚMERO : 468
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 720,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 700,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,672 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 201.120,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
 CONTATO : Sr. Mário TELEFONE : (35)-991360244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 220,67
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 313,20
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4193
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0068
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,42	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
 COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 317,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
 CONTATO : Sr. Márcio TELEFONE : (35)-991360244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,20 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,18	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive acima de 20%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliaria Recanto da Serra
CONTATO : Corretor TELEFONE : (35)-33633288
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	149,40
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	210,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,4121
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0113
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,24 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,18		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Itamonte - Rua Joaquim Murtinho

DATA: 18/03/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES**FATOR** **ÍNDICE**

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	17,70
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

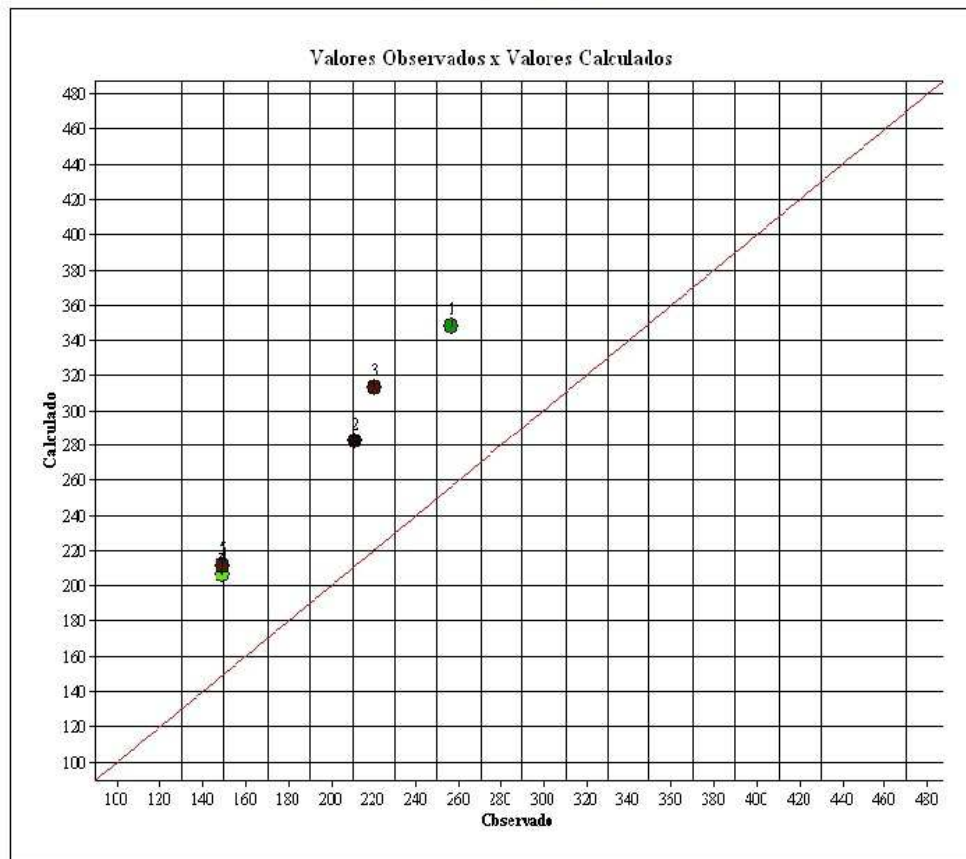
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Estrada da Cidade ,s/nº	256,03	348,02	1,3593	1,0059
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia BR 354 ,152	211,44	282,48	1,3360	1,0071
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia BR 354 ,468	220,67	313,20	1,4193	1,0068
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	149,40	206,33	1,3810	1,0113
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	149,40	210,96	1,4121	1,0113

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	256,03	348,02
2	211,44	282,48
3	220,67	313,20
4	149,40	206,33
5	149,40	210,96

GRÁFICO DE DISPERSÃO

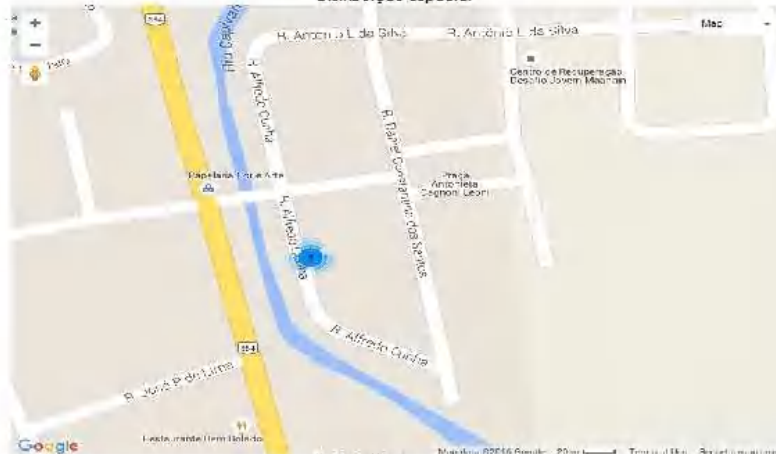


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Joaquim Murtinhos/nº Centro ITAMONTE - MG Data : 18/03/2016
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 985,89 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 197,39
 Desvio Padrão : 46,86
 - 30% : 138,17
 + 30% : 256,61

Coefficiente de Variação : 23,7400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 272,20
 Desvio Padrão : 62,50
 - 30% : 190,54
 + 30% : 353,86

Coefficiente de Variação : 22,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 272,20
 TESTADA: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,3400

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 229,35
 INTERVALO MÁXIMO : 315,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 379,33
 INTERVALO MÁXIMO : 443,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5.2 - 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 = 985,89 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 648,32/m²;

Fp = 17,70 m;

Pe = 55,70 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:

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

$$VT = R\$ 648,32 /m^2 \times 985,89 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 639.172,20$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 639.000,00}$$

(Seiscentos e trinta e nove mil reais)

IMÓVEL B:

Rua Joaquim Murtinho, Gleba B, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 117, no Primeiro CRI de Itamonte.

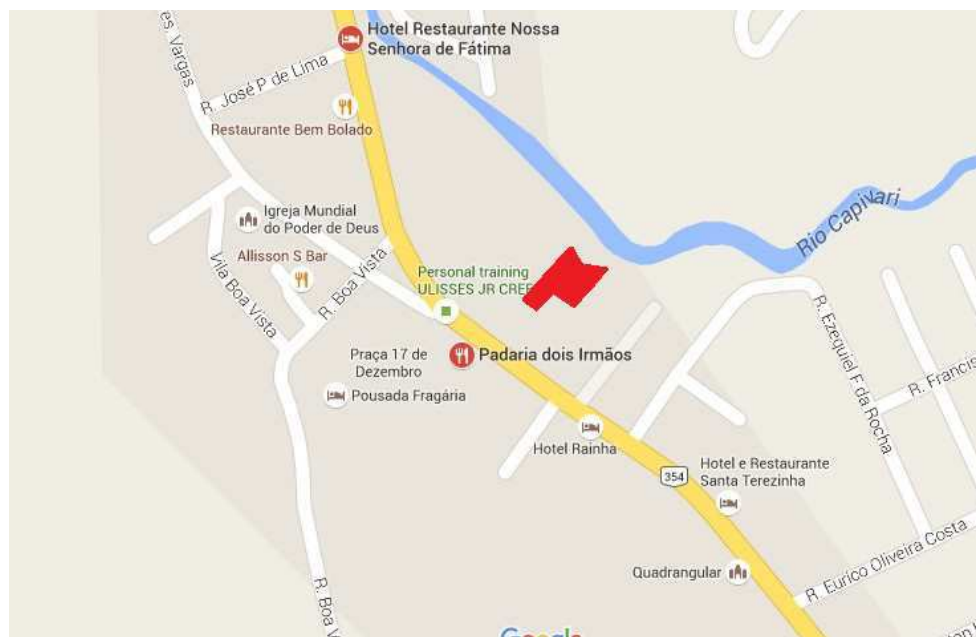
VI - VISTORIA

6.1 - LOCAL

6.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Joaquim Murtinho, Gleba B.**

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





6.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itamonte, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Mista

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 010500200040001

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMONTE

Setor de Obras e Fiscalização

Rua Prefeito José Ribeiro Pereira Filho, 206 - Itamonte MG CEP: 37466-000

Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins e conforme solicitação de pessoa interessada, que consta cadastrado e devidamente arquivado um boletim de cadastro imobiliário de nº , com **primeiro pagamento do imposto Predial em 08/12/1997**, um imóvel urbano tendo como proprietário o **Sr(a). MONTELAC ALIMENTOS S.A**, localizado à RUA JOAQUIM MURTINHO, nº 0, Bairro BERTA, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010500200040001, constituído por um **lote** de terras com área de **3.200,00 m2** (Três Mil e Duzentos metros), com **valor venal de R\$ 20.737,70** (Vinte Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais e Setenta Centavos), e sua respectiva **construção RESIDENCIAL** com área de **708,27 m2** (Setecentos e Oito metros e Vinte e Sete centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 27.169,24** (Vinte e Sete Mil, Cento e Sessenta e Nove Reais e Vinte e Quatro Centavos).

O referido é verdade e dou fé.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 28 de janeiro de 2016.


DOUGLAS CARDOSO
Mat. 377
FISCAL DE TRIBUTOS
Setor de Cadastro
Pref. Mun. Itamonte

Válidade de 180 dias.

6.1.3 - 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.

6.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, 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, escolas, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

6.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "ZM".

6.2 - DO IMÓVEL

6.2.1 - 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:

"Imóvel urbano constituído por um terreno com a área de 2.214,11 m² (dois mil, duzentos e quatorze metros e onze centímetros quadrados), denominada "ÁREA B", desmembrada da área total de 3.220,14m², situado na Rua Joaquim Murtinho, bairro Centro, nesta cidade de Itamonte/MG, caracterizando-se pelas seguintes medidas e confrontações: pela frente, por 17,70m, com a área desmembrada "A"; pelos fundos, por 41,00m, com o Rio Capivari; pelo lado direito, por 61,50m, com terrenos da Parmalat Brasil S/A Indústria de Alimentos; e pelo lado esquerdo, por 14,50m, com terrenos de propriedade de Catarina Romanelli Chaves, sucessora de Adalberto Chaves, local onde findam estas divisas".

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itamonte, matriculado sob nº 117.

6.2.2 - BENFEITORIAS

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

As características construtivas e de acabamentos 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 ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 05



VISTA DA VEGETAÇÃO PRESENTE NO IMÓVEL.

FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.

VII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

7.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 648,32/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 648,32/m² (seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 234.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
CONTATO : Sr. Mário TELEFONE : (35)-991360244
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	256,03
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	348,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,3593
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0059
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,36 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia BR 354 NÚMERO : 152
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 532,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 158.739,06 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Nair TELEFONE : (35)-33631318
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,34 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia BR 354 NÚMERO : 468
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 720,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 700,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,672 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 201.120,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
 CONTATO : Sr. Mário TELEFONE : (35)-991360244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 220,67
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 313,20
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4193
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0068
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,42	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
 COMP. : Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 317,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
 CONTATO : Sr. Márcio TELEFONE : (35)-991360244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,20 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,18	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
 COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive acima de 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Recanto da Serra
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (35)-33633288
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,24 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,18	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Itamonte - Rua Joaquim Murtinho

DATA: 18/03/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES**FATOR** **ÍNDICE**

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	17,70
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

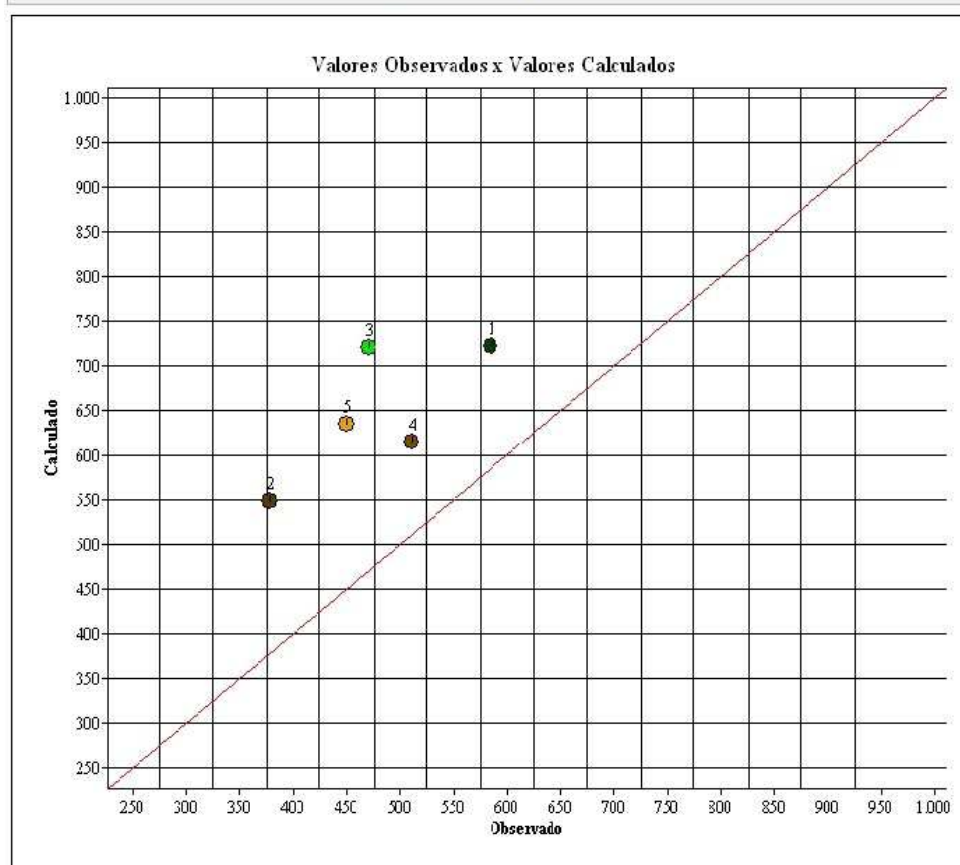
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	585,00	722,83	1,2356	1,0030
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia BR 354 ,152	378,31	547,45	1,4471	1,0050
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia BR 354 ,468	470,67	720,33	1,5304	1,0040
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	511,04	615,58	1,2046	1,0035
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	450,00	635,43	1,4121	1,0043

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	585,00	722,83
2	378,31	547,45
3	470,67	720,33
4	511,04	615,58
5	450,00	635,43

GRÁFICO DE DISPERSÃO

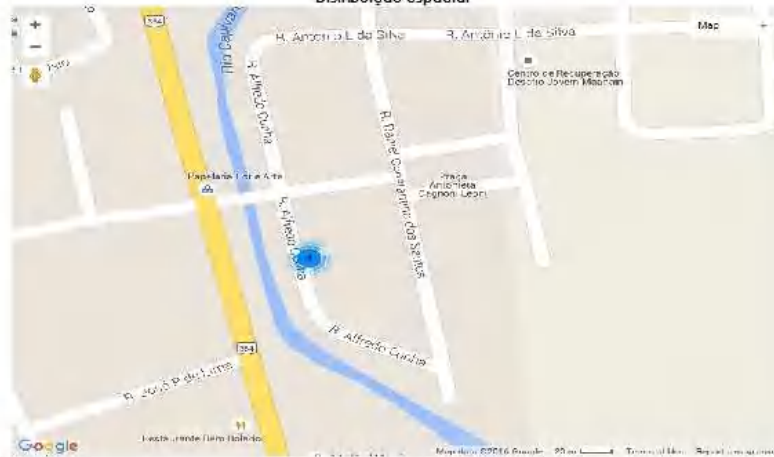


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Joaquim Murinhos/nº Centro ITAMONTE - MG Data : 18/03/2016
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 2.214,11 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 479,00
 Desvio Padrão : 76,34
 - 30% : 335,30
 + 30% : 622,70

Coefficiente de Variação : 15,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 648,32
 Desvio Padrão : 74,41
 - 30% : 453,83
 + 30% : 842,82

Coefficiente de Variação : 11,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 648,32
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,4400

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 597,31 INTERVALO MÍNIMO : 1.099,69
 INTERVALO MÁXIMO : 699,33 INTERVALO MÁXIMO : 1.204,29

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

7.2 - 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 = 2.214,11 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 648,32/m²;

Fp = 17,70 m;

Pe = 125,09 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.

Fator de terreno encravado: 0,50.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = (R\$ 648,32 / m^2 \times 2.214,11 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,50$$

$$VT = R\$ 717.725,90$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 718.000,00}$$

(Setecentos e dezoito mil reais)

IMÓVEL C:

Rua Daniel Constantino dos Santos, s/nº, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 609, no Primeiro CRI de Itamonte.

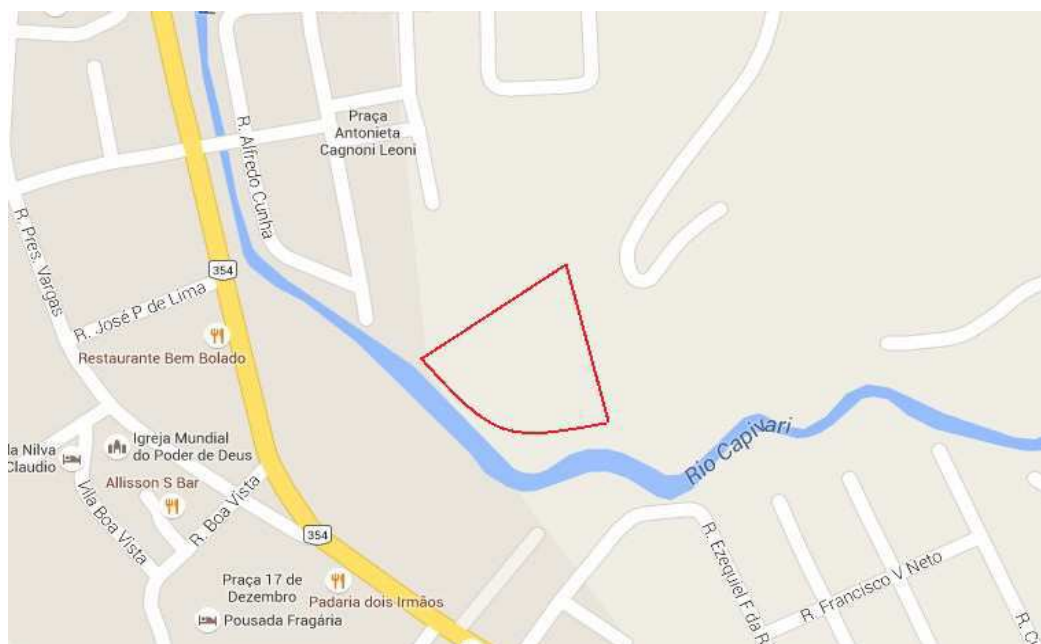
VIII - VISTORIA

8.1 - LOCAL

8.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Daniel Constantino dos Santos, s/nº**.

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





8.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itamonte, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Rural

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 010702100110002

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMONTE

Setor de Obras e Fiscalização

Rua Prefeito José Ribeiro Pereira Filho, 206 - Itamonte/MG CEP: 37466-000

Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins e conforme solicitação de pessoa interessada, que consta cadastrado e devidamente arquivado um boletim de cadastro imobiliário de nº , com **primeiro pagamento do imposto Predial em 08/12/1997**, um imóvel urbano tendo como proprietário o **Sr(a). MONTELAC ALIMENTOS S.A.**, localizado à RUA DANIEL CONSTANTINO DOS SANTOS, nº S/N, Bairro CENTRO B, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010702100110002, constituído por um **lote** de terras com área de **4.396,70 m2** (Quatro Mil e Trezentos e Noventa e Seis metros e Setenta centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 0,00** (Zero), e sua respectiva **construção INDUSTRIAL** com área de **0,00 m2** (Zero metros quadrados), com **valor venal de R\$ 0,00** (Zero).

O referido é verdade e dou fé.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 28 de janeiro de 2016.


DOUGLAS CARDOSO
Mat. 577
FISCAL DE TRIBUTOS
Setor de Cadastro
Pref. Mun. Itamonte

Válidade de 180 dias.

8.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede Elétrica;
- Rede de Telefonia;

8.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso rural.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, de padrão construtivo "Proletário", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é bastante escassa, predominando bares e bazares localizados nas redondezas da BR 354.

8.1.5. - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação rural.

8.2 - DO IMÓVEL

8.2.1 - TERRENO

Topografia: Montanhoso;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

"Imóvel urbano constituído por um terreno desmembrado, com a área de 4.396,70 m² (quatro mil, trezentos e noventa e seis vírgula setenta metros quadrados), situado no bairro Berta, nesta cidade de Itamonte/MG, com as seguintes medidas e confrontações: "Tem início na coordenada 753.526-2, subindo a cerca de tela até a coordenada 753.530-6, num total de 80,00m, confrontando com Montelac Alimentos S/A. Da coordenada 753.530-6, segue morro abaixo até encontrar a coordenada 753.523-3, na beira do rio Capivari, num total de 84,00m, confrontando com sucessores de Jaime Couto Perroni. Da coordenada 753.523-3, segue rio abaixo, até encontrar a coordenada inicial 753.526-2, num total de 107,50m, fechando ai o perímetro", conforme memorial descritivo assinado pelo profissional habilitado Marcos Antônio Perroni, engenheiro civil, CREA/MG nº 64284/D, CPF/MF nº 725.455.008-44, e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica ART, datado de 21 de setembro de 2.007".

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itamonte, matriculado sob nº 609.

8.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias 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 DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA VEGETAÇÃO PRESENTE NO IMÓVEL.

IX - CÁLCULOS AVALIATIVOS

9.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequencia.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 3,31 / m^2$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 3,31 / m²** (três reais e trinta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

ELEMENTO DE N° 01

LOCAL	Área rural em Itamonte - Ref.: S382
BAIRRO	Serra da Lapa
CIDADE	Itamonte
DATA	22/03/2.016
FONTE	Melo Viana Imóveis
INFORMANTE	Sr. Juca
TELEFONE	(35) 3332-3687
DIMENSÕES	36.300,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 100.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 100.000,00	
B) Área	36300,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,95	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,05	0,76
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	1,00
I) Fator de Área	1,31	1,31

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 2,85/ m^2.$$

ELEMENTO DE N° 02

LOCAL	Área rural em Itamonte - Ref.: 5393
BAIRRO	Capelinha
CIDADE	Itamonte
DATA	22/03/2.016
FONTE	Melo Viana Imóveis
INFORMANTE	Sr. Juca
TELEFONE	(35) 3332-3687
DIMENSÕES	90.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 190.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	800,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 490.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 300.000,00	
B) Área	90.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,95	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,15	0,91
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,15	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,05	0,95
I) Fator de Área	1,47	1,47

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 3,07 / m^2.$$

ELEMENTO DE N° 03

LOCAL	Área rural em Itamonte
BAIRRO	Centro
CIDADE	Itamonte
DATA	22/03/2.016
FONTE	BMC Imóveis
INFORMANTE	Sr. Mário
TELEFONE	(35) 9.9136-0244
DIMENSÕES	42.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 80.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Montanhoso
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 80.000,00	
B) Área	42.000,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,90	1,06
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 0,80	1,00
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	1,00
I) Fator de Área	1,33	1,33

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 2,77/ m^2.$$

ELEMENTO DE N° 04

LOCAL	Área rural em Itamonte
BAIRRO	Centro
CIDADE	Itamonte
DATA	22/03/2.016
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. José Augusto
TELEFONE	(35) 9103-5132
DIMENSÕES	120.000,00 m ²
TIPO	Chácara
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 200.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Montanhoso
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 200.000,00	
B) Área	120.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,90	1,06
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 0,80	1,00
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	1,00
I) Fator de Área	1,52	1,52

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 2,77/ m^2.$$

ELEMENTO DE N° 05

LOCAL	Área rural em Itamonte
BAIRRO	Centro
CIDADE	Itamonte
DATA	22/03/2.016
FONTE	Proprietário
INFORMANTE	Sr. Carlos
TELEFONE	(21) 9.9984-2288
DIMENSÕES	3.000,00 m ²
TIPO	Sítio
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 145.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	200,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 165.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 20.000,00	
B) Área	3000,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,90	1,06
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,10	1,05
H) Fator Acesso	1,00 / 1,05	0,95
I) Fator de Área	0,96	0,96

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 4,24/ m^2.$$

ELEMENTO DE N° 06

LOCAL	Área Rural em Itamonte
BAIRRO	Centro
CIDADE	Itamonte
DATA	22/03/2.016
FONTE	Proprietário
INFORMANTE	Sr. Michel Tavares
TELEFONE	(35) 9.9103-2564
DIMENSÕES	2.000,00 m ²
TIPO	Sítio
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 180.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 170.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 20.000,00	
B) Área	2.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,95 / 0,95	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	0,80 / 1,15	0,70
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,20	0,96
H) Fator Acesso	1,00 / 1,15	0,87
I) Fator de Área	0,91	0,91

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 4,15/ m^2.$$

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/m²)
01	R\$ 2,85
02	R\$ 3,07
03	R\$ 2,77
04	R\$ 2,77
05	R\$ 4,24
06	R\$ 4,15
TOTAL	R\$ 19,84

MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 24,76 = R\$ 3,31 / m²

06

Limite Inferior (-30%) = R\$ 2,31/ m².

Limite Superior (+30%) = R\$ 4,30/ m².

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 3,31 / m²

9.2 - 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

$A_t = 4.396,70 \text{ m}^2$

Média Saneada = R\$ 3,31 / m^2

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

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times A_t$

$VT = \text{R\$ } 3,31 / \text{m}^2 \times 4.396,70 \text{ m}^2$

$VT = \text{R\$ } \text{R\$ } 14.539,07$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 15.000,00

(Quinze mil reais)

X - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDÚSTRIA 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), são de:

VALOR DO IMÓVEL A:

Rua Joaquim Murтинho, Gleba A, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 116, no Primeiro CRI de Itamonte.

R\$ 639.000,00
(Seiscentos e trinta e nove mil reais)

Março / 2.016

VALOR DO IMÓVEL B:

Rua Joaquim Murtinho, Gleba B, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 117, no Primeiro CRI de Itamonte.

**R\$ 718.000,00
(Setecentos e dezoito mil reais)**

Março / 2.016

VALOR DO IMÓVEL C:

Rua Daniel Constantino dos Santos, s/nº, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 609, no Primeiro CRI de Itamonte.

**R\$ 15.000,00
(Quinze mil reais)**

Março / 2.016

XI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 95 (noventa e cinco) 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, 22 de Março de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D