

**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 ao
valor de mercado conforme resumo, para o imóvel localizado na **Rua Joaquim
Murtinho, nº 105, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais**, matriculado
sob nº 641, no Primeiro CRI de Itamonte.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 25 de Abril de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

**R\$ 415.000,00
(Quatrocentos e quinze mil reais)**

Abril/ 2.016



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Joaquim Murtinho, nº 105,
Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 641, no
Primeiro CRI de Itamonte.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, 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)**:

Rua Joaquim Murtinho, nº 105, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 641, 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.

	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade										Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais
	Referências			Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C _e	C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)						
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}												
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	ZONA														
	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300					
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	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.				
Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	500	250 - 3.000					

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".

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

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

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

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

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

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

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

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

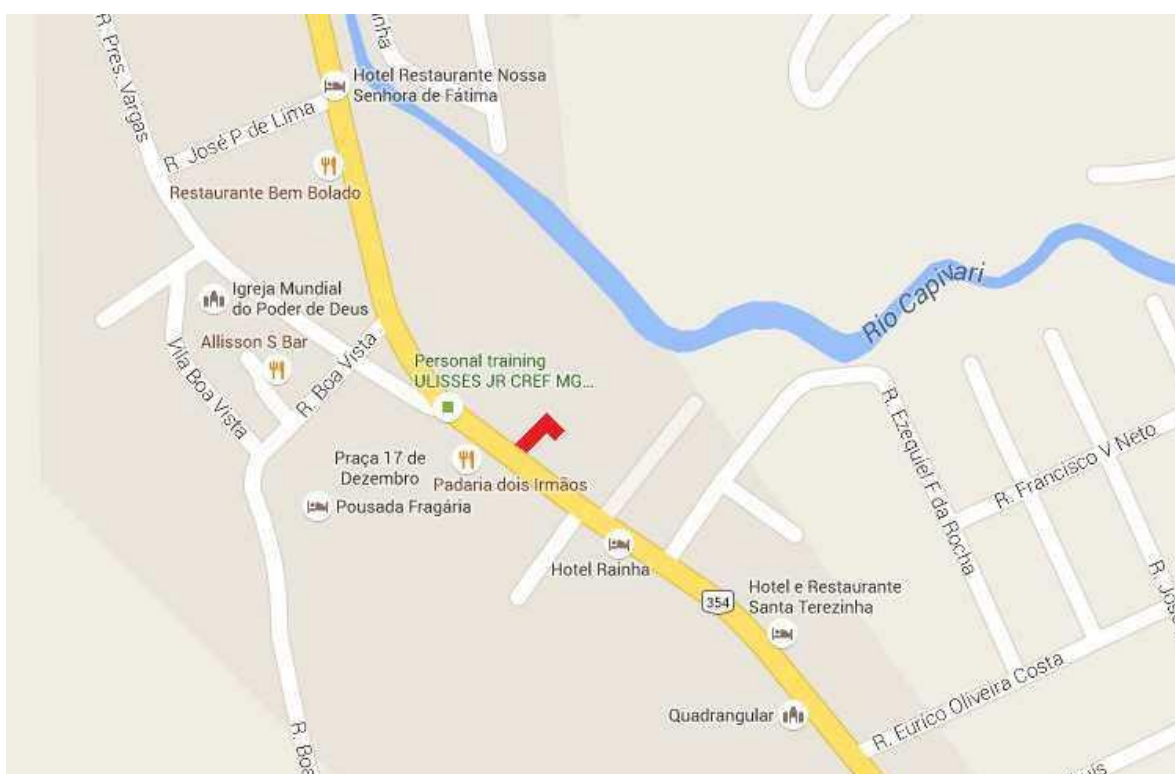
III - VISTORIA

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Joaquim Murtinho**, nº 105.

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





3.1.2 - 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: 010500200030001

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

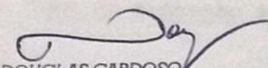
Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

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). CATARINA ROMANELLI CHAVES**, localizado à RUA JOAQUIM MURTINHO, nº 105, Bairro BERTA, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010500200030001, constituído por um **lote** de terras com área de **401,86 m2** (Quatrocentos e Um metros e Oitenta e Seis centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 2.587,98** (Dois Mil, Quinhentos e Oitenta e Sete Reais e Noventa e Oito Centavos), e sua respectiva **construção RESIDENCIAL** com área de **180,00 m2** (Cento e Oitenta metros quadrados), com **valor venal de R\$ 6.471,00** (Seis Mil e Quatrocentos e Setenta e Um Reais).

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



3.1.3 - 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.

3.1.4 - 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.

3.1.5 - 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".

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - 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 segundo a matrícula:

"Imóvel urbano constituído por um terreno com a área de 401,86 m² (quatrocentos e um reais e oitenta e seis metros quadrados), com 16,00 m de frente para Rua Joaquim Murtinho, 16 m nos fundos, confrontando com Propriedade de Antonio Alves de Oliveira; 25,10 m de um lado, confrontado com propriedade de José Donizete Fernandes 25,10 de propriedade de Antonio Alves de Oliveira".

O signatário encontrou-se com o sr. Adalberto Chaves, pai da Sra. Catarina Romanelli Chaves, que vendeu o imóvel à Montelac Alimentos S/A, pois, as medidas "in loco" não estavam de acordo com a matrícula.

Foi esclarecido que o terreno, na verdade, nunca teve 16,00 m de frente e que isso foi um equívoco quando da confecção da matrícula, sendo essa medida nos fundos e, conforme pôde ser verificado, o terreno possui 10,00 m de frente para a Rua Joaquim Murtinho.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itamonte, matriculado sob nº 641.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa e uma edícula com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 210,00 m².

A casa térrea possui 7 (sete) cômodos, sendo 4 (quatro) dormitórios, sala de estar, copa, cozinha e 3 (três) banheiros.

A edícula possui dormitório e banheiros.

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



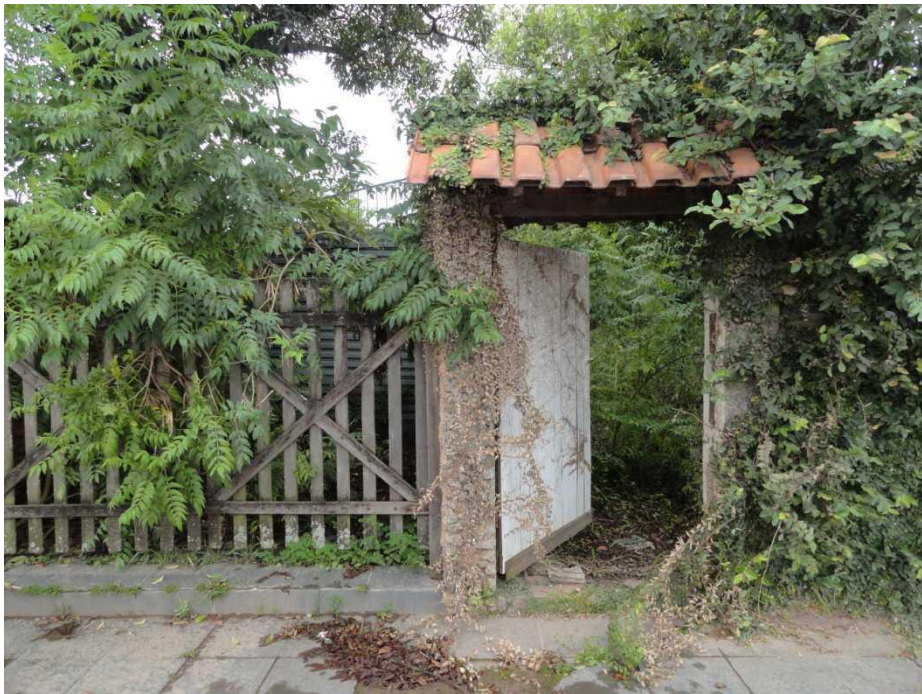
VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA.

FOTO 05



VISTA DO TERRENO.

FOTO 06



VISTA DA CASA.

FOTO 07



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 08



VISTA DO CORREDO LATERAL DO IMÓVEL.

FOTO 09



VISTA DA VARANDA DO IMÓVEL.

FOTO 10



VISTA DA CASA.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - 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:

$$qmf = R\$ 646,84/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 646,84/m² (seiscentos e quarenta e seis reais e oitenta e quatro 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 : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,03 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 : -0,03	VALOR UNITÁRIO : 585,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 705,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2065
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0021
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,24 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: em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 158.811,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,07 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 :	-0,07 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 :	0,11	

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 : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 700,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,672 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 201.212,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,86 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 : 0,16	VALOR UNITÁRIO : 470,54
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 796,73
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,6932
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0033
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,42 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

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 : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,06 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 : -0,06	VALOR UNITÁRIO : 511,04
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 586,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1480
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0024
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,20 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

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 : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,03 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 : -0,03	VALOR UNITÁRIO : 450,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 622,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3829
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0031
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

DESCRIBÇÃO : Itamonte - Rua Joaquim Murfinho

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 checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<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	em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

FATORES ADICIONAIS**FATOR** **ÍNDICE** **ÍNCIDÊNCIA**

<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA	1,00	Terreno
Área Industrial		

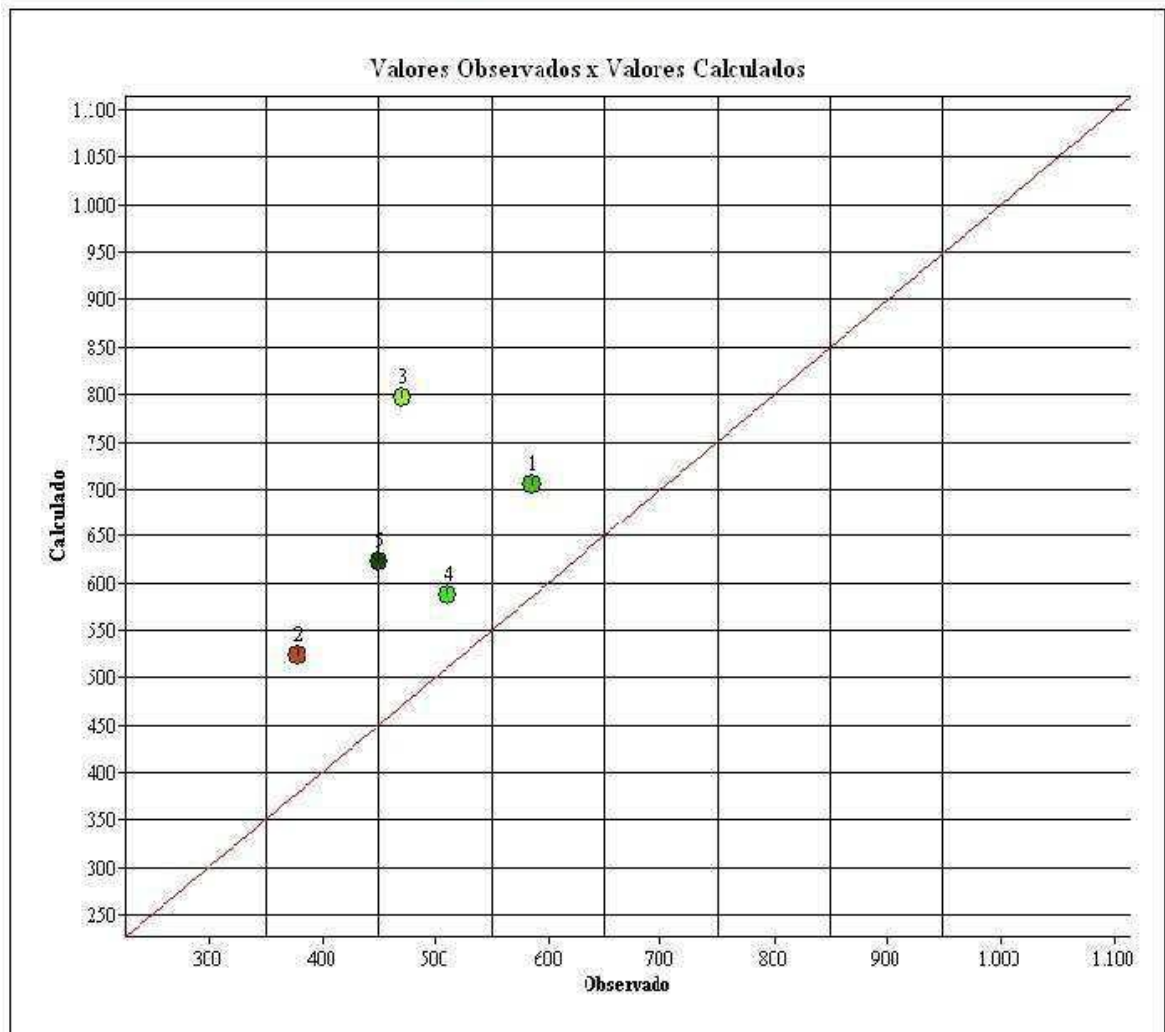
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Joaquim Murfinho ,s/nº	585,00	705,79	1,2065	1,0021
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia BR 354 , 152	378,17	522,51	-1,3817	1,0035
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia BR 354 , 468	470,54	796,73	1,6932	1,0033
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Joaquim Murfinho ,s/nº	511,04	586,65	1,1480	1,0024
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Joaquim Murfinho ,s/nº	450,00	622,33	1,3829	1,0031

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	585,00	705,79
2	378,17	522,51
3	470,54	796,73
4	511,04	586,65
5	450,00	622,33

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 : 401,86

Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 478,95

Desvio Padrão : 76,39

- 30% : 335,27

+ 30% : 622,64

Coefficiente de Variação : 15,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 646,84

Desvio Padrão : 106,82

- 30% : 452,79

+ 30% : 840,89

Coefficiente de Variação : 16,5100

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\$): 646,84

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,2100

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 573,61

INTERVALO MÍNIMO : 764,68

INTERVALO MÁXIMO : 720,07

INTERVALO MÁXIMO : 869,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 = 401,86 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 646,84/m²;

Fp = 10,00 m;

Pe = 40,19 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:

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

$$VT = R\$ 646,84 /m^2 \times 401,86 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 259.939,12}$$

(Duzentos e cinquenta e nove mil, novecentos e trinta e nove reais e doze centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,0594 x R8-N;

$$V_u = 1,0594 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.305,96/m^2;$$

Área Construída: 210,00 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 210,00 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.305,96/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 30 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples
a importantes;

$K = 0,456$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 210,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.305,96/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,456 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 154.896,80}$$

(Cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa e seis reais e
oitenta centavos)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 259.939,12 + R\$ 154.896,80$$

$$VI = R\$ 414.835,93$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 415.000,00}$$

(Quatrocentos e quinze mil reais)

X - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto 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), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

Rua Joaquim Murtinho, n° 105, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob n° 641, no Primeiro CRI de Itamonte.

**R\$ 415.000,00
(Quatrocentos e quinze mil reais)**

Abril/ 2.016

XI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 45 (quarenta 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, 25 de Abril de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

