

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA  
CÍVEL - COMARCA DE MONTE ALTO - SP**

**AUTOS Nº 0003054-15.2015.8.26.0368**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO  
HENRIQUE**, Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS DA  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL de ITALO LANFREDI S/A INDÚSTRIAS  
MECÂNICAS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem  
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo  
qual chegaram ao valor de mercado conforme resumo a seguir, localizado na  
**Fazenda Nossa Senhora de Nazaré, Marcelândia, Estado do Mato Grosso,**  
matriculado sob nº 1.156, no Primeiro CRI de Marcelândia.

Termos em que,

P. Deferimento.

Marcelândia, 16 de Junho de 2.016.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**



**EVANDRO HENRIQUE**

**CREA 4069364365**

## RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 6.000.000,00**

**(Seis milhões de reais)**

**Junho / 2.016**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Fazenda Nossa Senhora de Nazaré, Marcelândia, Estado do Mato Grosso, matriculado sob nº 1.156, no Primeiro CRI de Marcelândia.**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o pedido da Administradora Judicial e Respeitável despacho do MM. Juízo, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descritos a seguir, referente aos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL de ITALO LANFREDI S/A INDÚSTRIAS MECÂNICAS**, em curso na 1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE MONTE ALTO - SP, AUTOS Nº 0003054-15.2015.8.26.0368:

**Fazenda Nossa Senhora de Nazaré, Marcelândia, Estado do Mato Grosso, matriculado sob nº 1.156, no Primeiro CRI de Marcelândia.**

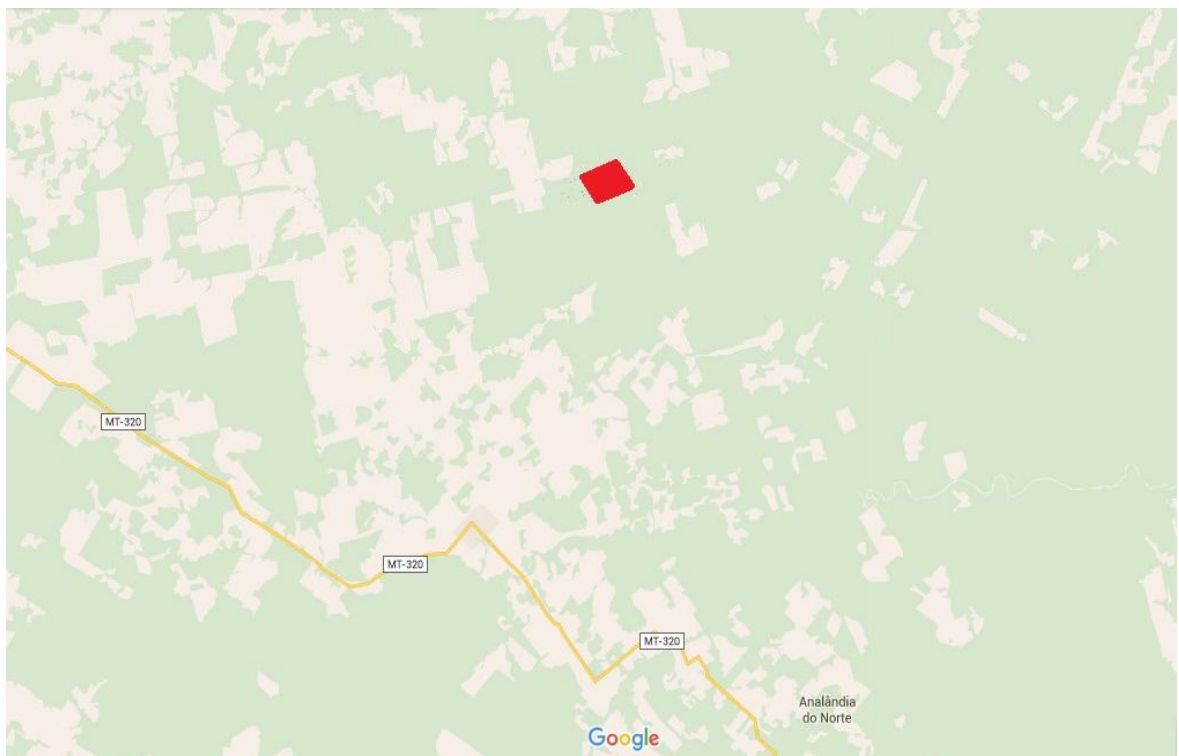
## II - VISTORIA

### 2.1 - LOCAL

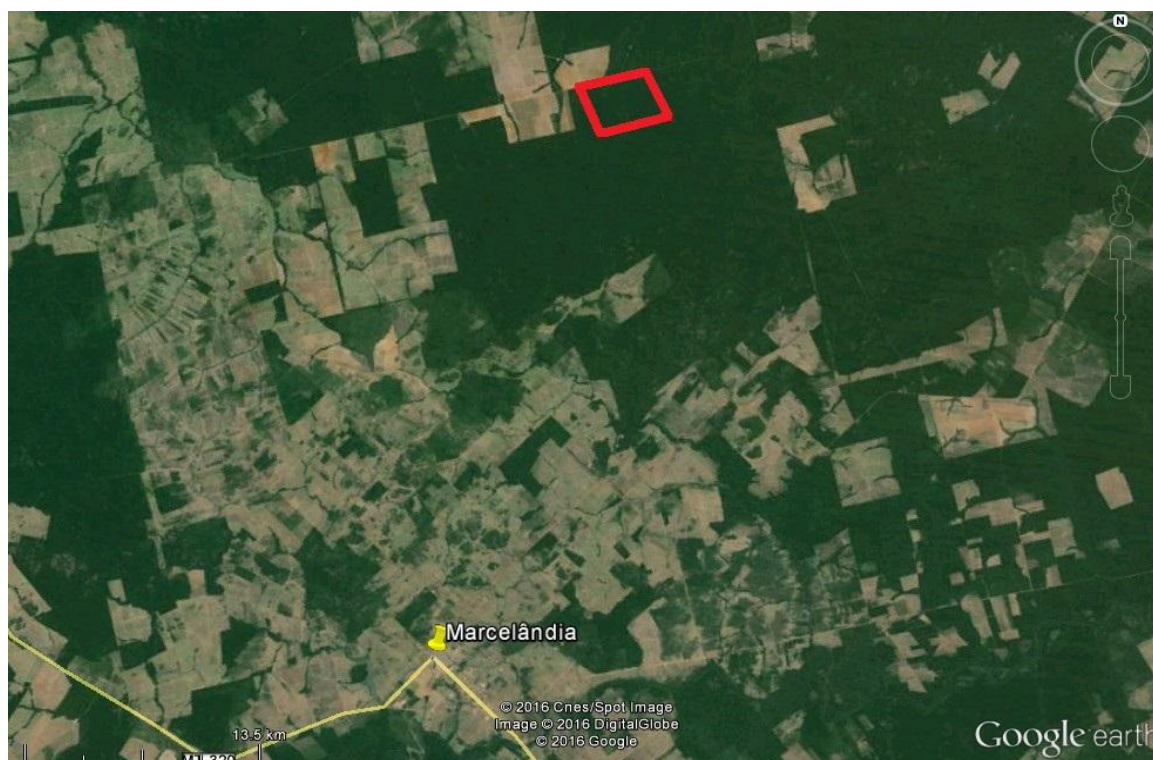
#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se em Marcelândia, Mato Grosso, há aproximadamente 60 km do Centro da cidade, coordenadas UTM 781.980 mE 8.806.736 mS.

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







## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA:** Zona 3 (Zona de Uso sustentado)

**INSCRIÇÃO NO INCRA:** 632.104.021.423-5

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Leito carroçável em terra batida;
- Energia Elétrica.

## 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso rural, onde é efetuado o plantio de arroz, soja e ocorre a extração de Madeira.

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

A ocupação comercial é bastante escassa na região do imóvel avaliando, sendo que a região comercial situa-se o Centro do Município de Marcelândia.

## 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Uso sustentado, caracterizada pela conservação de remanescentes florestais através da exploração sustentável da floresta e de seus subprodutos, com predominância de área de ocupação rural, ou seja, "Zona 3".

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

**"IMÓVEL:** Rural com 1210,00 Has. (Hum mil, duzentos e dez hectares), na totalidade denominada "FAZENDA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ", situado neste município e Comarca de Marcelândia/MT, destacada de área maior, dentro dos seguintes limites e confrontações: AO Norte, divisando com a Estrada Cajabi, com distancia de 4.000,00 metros: AO Sul: divisando com terras do Sr. João Berchmans e Silva, com distancia de 3.000,00 metros; Á Oeste: divisando com Fazenda Esperança. com distancia de 3.000,00 metros".

**RESERVA LEGAL:** "Conforme consta da Av-2/M-9.717, do 1º ofício Extrajudicial de Colider/MT, fica averbado para constar o Termo de Retificação de Averbação de Reserva Leal, nº 0144/2006, Protocolo nº 195382/2005, celebrando perante a SECRETARIA DE ESTADO E MEIO

AMBIENTE - SEMA/MT, data de 17/08/2006, com amparo no que dispões o Código Florestal, Lei nº 4.771, Art. 16º 4º de 15/09/1965, (dispositivos alterados pela Medida Provisória nº 2080-65), fica retificado o Termo Averbado sob nº Av.01 da presente matrícula, e em atendimento a tais dispostos, a forma de vegetação existente na propriedade (Floresta 100%), fica alterada para a área de Reserva Legal, fica gravada como de Utilização Limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização expressa pelo órgão competente...".

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Marcelândia, matriculado sob nº 1.156.

## **2.2.2 - 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:



*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 01**



**VISTA DA VIA DE ACESSO AO LOCAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 02**



**VISTA DA DELIMITAÇÃO DA FAZENDA.**

## FOTO 03



**VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA FAZENDA.**



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 04**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.**



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 05**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 06**



**VISTA DO IMÓVEL.**

## FOTO 07



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DOS LIMITES DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**



## FOTO 08



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO IMÓVEL.**



## FOTO 09



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO INDÍCIO DA RETIRADA DE MADEIRA DO IMÓVEL.**

## FOTO 10



**VISTA DE UMA DAS ARVÓRES DE EXTRAÇÃO DO IMÓVEL.**



## FOTO 11



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA TRILHA DE ACESSO AO INTERIOR DO IMÓVEL.**

## FOTO 12



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.



## FOTO 13



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DOS LIMITES DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## FOTO 14



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA VIA DE ACESSO AOS FUNDOS DO IMÓVEL.**



## FOTO 15



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.**

## 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., 1.997, "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.

<b>CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA</b>	
<b>Classe do Solo</b>	<b>Escala de Valor (% de renda líquida)</b>
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:

<b>Melhoramento</b>	<b>Escala de Valor</b>
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:

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

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

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 restrições: 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

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - 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 seqüência.

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:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 4.969,56 / \text{Hectare}$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 4.969,56 / Hectare** (quatro mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

## ELEMENTO DE N° 01

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320 - Ref.: FA0113
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Imobiliária J. Investimentos
INFORMANTE	Sr. Jorge
TELEFONE	(66) 3531-7116
DIMENSÕES	2.420,00 Hectares
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 15.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Normal

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 15.000.000,00	
B) Área	2.420,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,05	0,95
I) Fator de Área	0,92	0,92

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

$$VU = R\$ 3.858,82/ Hectare.$$



## ELEMENTO DE N° 02

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320 - Ref.: FA0028
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Imobiliária J. Investimentos
INFORMANTE	Sr. Jorge
TELEFONE	(66) 3531-7116
DIMENSÕES	7.750,00 Hectares
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 50.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 50.000.000,00	
B) Área	7.750,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91
I) Fator de Área	0,79	0,79

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

$$VU = R\$ 3.621,39 / Hectare.$$

## ELEMENTO DE N° 03

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320 - Ref.: FA0126
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Imobiliária J. Investimentos
INFORMANTE	Sr. Jorge
TELEFONE	(66) 3531-7116
DIMENSÕES	2.540,00 Hectares
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 15.800.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Ruim
ACESSO	Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 15.800.000,00	
B) Área	2.540,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,00 / 0,95	1,05
H) Fator Acesso	1,00 / 1,05	0,95
I) Fator de Área	0,90	0,90

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

$$VU = R\$ 4.386,58/ Hectare.$$

## ELEMENTO DE N° 04

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320 - Ref.: FA0116
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Imobiliária J. Investimentos
INFORMANTE	Sr. Jorge
TELEFONE	(66) 3531-7116
DIMENSÕES	600,00 Hectares
TIPO	Chácara
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 Hectare
VALOR À VISTA	R\$ 6.600.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Suave ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 6.000.000,00	
B) Área	600,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,10	0,95
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,05	0,95
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91
I) Fator de Área	1,09	1,09

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

$$VU = R\$ 6.400,61/ Hectare.$$



## ELEMENTO DE N° 05

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320 - Ref.: FA0105
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Imobiliária J. Investimentos
INFORMANTE	Sr. Jorge
TELEFONE	(66) 3531-7116
DIMENSÕES	7.260,00 Hectares
TIPO	Sítio
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 10.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Muito Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 10.000.000,00	
B) Área	726,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,05	0,95
H) Fator Acesso	1,00 / 1,15	0,87
I) Fator de Área	1,06	1,06

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

$$VU = R\$ 7.517,45/ Hectare.$$

## ELEMENTO DE N° 06

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320 - Ref.: FA0034
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Imobiliária J. Investimentos
INFORMANTE	Sr. Jorge
TELEFONE	(66) 3531-7116
DIMENSÕES	5.060,00 Hectares
TIPO	Sítio
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 33.400.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 33.400.000,00	
B) Área	5.060,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,05	0,95
I) Fator de Área	0,83	0,83

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

$$VU = R\$ 4.078,10/ Hectare.$$

## ELEMENTO DE N° 07

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320 - Ref.: FA0184
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Fernandes Imóveis
INFORMANTE	Sr. Fernandes
TELEFONE	(13) 3481-3087
DIMENSÕES	643,00 Hectares
TIPO	Sítio
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 3.986.600,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Ruim
ACESSO	Regular

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.986.600,00	
B) Área	643,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,05	1,05
G) Fator Hidrografia	1,00 / 0,95	1,05
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	1,00
I) Fator de Área	1,09	1,09

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

$$VU = R\$ 5.295,15/ Hectare.$$

## ELEMENTO DE N° 08

LOCAL	próximo a Rodovia Estadual MT 320
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	São Roque
DATA	17/06/2.016
FONTE	Nortão Imóveis
INFORMANTE	Sr. Nelson
TELEFONE	(66) 3536-1605
DIMENSÕES	2.420,00 Hectares
TIPO	Sítio
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 13.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Ruim
ACESSO	Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 13.000.000,00	
B) Área	2.420,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,00 / 0,80	1,25
H) Fator Acesso	1,00 / 1,05	0,95
I) Fator de Área	0,92	0,92

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

$$VU = R\$ 4.598,43/ Hectare.$$



<b>TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA</b>
---

ELEMENTO	VALOR (R\$/Hectare)
01	R\$ 3.858,82
02	R\$ 3.621,39
03	R\$ 4.386,58
04	R\$ 6.400,61
05	R\$ 7.517,45
06	R\$ 4.078,10
07	R\$ 5.295,15
08	R\$ 4.598,43
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 39.756,52</b>

## MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 39.756,52 = R\$ 4.969,56 / Hectare

08

Limite Inferior (-30%) = R\$ 3.478,70/ Hectare.

Limite Superior (+30%) = R\$ 6.460,43/ Hectare.

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

**Média Aritmética Saneada = R\$ 4.969,56 / Hectare**

## 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 = 1.210,00 Hectares

Média Saneada = R\$ 4.969,56 / Hectare

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

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times At$

$VT = R\$ 4.969,56 / \text{Hectare} \times 1.210,00 \text{ Hectares}$

$VT = R\$ 6.013.167,60$

Ou, em números redondos:

**VT = R\$ 6.000.000,00**

**(Seis milhões de reais)**

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, localizado na **Fazenda Nossa Senhora de Nazaré, Marcelândia, Estado do Mato Grosso**, matriculado sob nº 1.156, no **Primeiro CRI de Marcelândia**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL de ITALO LANFREDI S/A INDÚSTRIAS MECÂNICAS**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE MONTE ALTO - SP, AUTOS N° 0003054-15.2015.8.26.0368**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 6.000.000,00**  
**(Seis milhões de reais)**

**Junho / 2.016**

## VI - 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.

Marcelândia, 16 de Junho de 2.016.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D



**EVANDRO HENRIQUE**  
CREA 4069364365