

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA -
COMARCA DE BRODOWSKI - SP

AUTOS Nº 0000601-35.2011.8.26.0094

1409

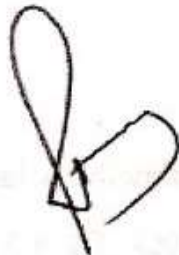
2

WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO HENRIQUE Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS DA FALÊNCIA DE ROBERTEX INDUSTRIA, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Alfredo Bueno, nº 1.055, Lote nºs 11, 12 e 13, Quadra "B", Distrito Industrial Dr. Dácio Alves Ferreira, Cidade de Brodowski, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 351 e 352, no Primeiro CRI de Brodowski.

Termos em que,

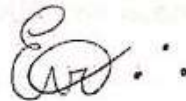
P. Deferimento.

Brodowski, 16 de Julho de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 4069364365

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 2.495.000,00

(Dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais)

Julho / 2.018

3705

1500
e



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Alfredo Bueno, nº 1055, Lote nºs 11, 12 e 13, Quadra "B", Distrito Industrial Dr. Dácio Alves Ferreira, Cidade de Brodowski, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 351 e 352, no Primeiro CRI de Brodowski.

150L
2

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DE ROBERTEX INDUSTRIA, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., em curso na VARA ÚNICA - COMARCA DE BRODOWSKI - SP, AUTOS Nº 0000601-35.2011.8.26.0094:

Rua Alfredo Bueno, nº 1.055, Lote nºs 11, 12 e 13, Quadra "B", Distrito Industrial Dr. Dácio Alves Ferreira, Cidade de Brodowski, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 351 e 352, no Primeiro CRI de Brodowski.

2.1 - LOCAL

1502

2

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Alfredo Bueno, nº 1.055, Lote nºs 11, 12 e 13, Quadra "B", Distrito Industrial Dr. Dácio Alves Ferreira.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Brodowski, 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 Goiás, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Macrozona de uso Rural

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Via de terra batida;
- Água;
- Energia Elétrica.

O local apresenta características de uso rural.

1504
e

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 bastante escassa, predominando bares e bazares localizados nas redondezas do imóvel avaliando.

2.1.5 - ZONEAMENTO

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

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: III;

Acesso: Muito Bom.

O terreno do imóvel avaliando, possui a seguinte dimensão:

Frente: 20,00 m;

Fundos: 20,00 m;

Lateral Esquerda: 50,00 m;

Lateral Direita: 50,00 m;

Área: 1.000,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Brodowski, matriculado sob nº 351.

1505

2

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: III;

Acesso: Muito Bom.

O terreno do imóvel avaliando, possui a seguinte dimensão:

Frente: 40,00 m;

Fundos: 40,00 m;

Lateral Esquerda: 50,00 m;

Lateral Direita: 50,00 m;

Área: 2.000,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Brodowski, matriculado sob nº 352.

1506

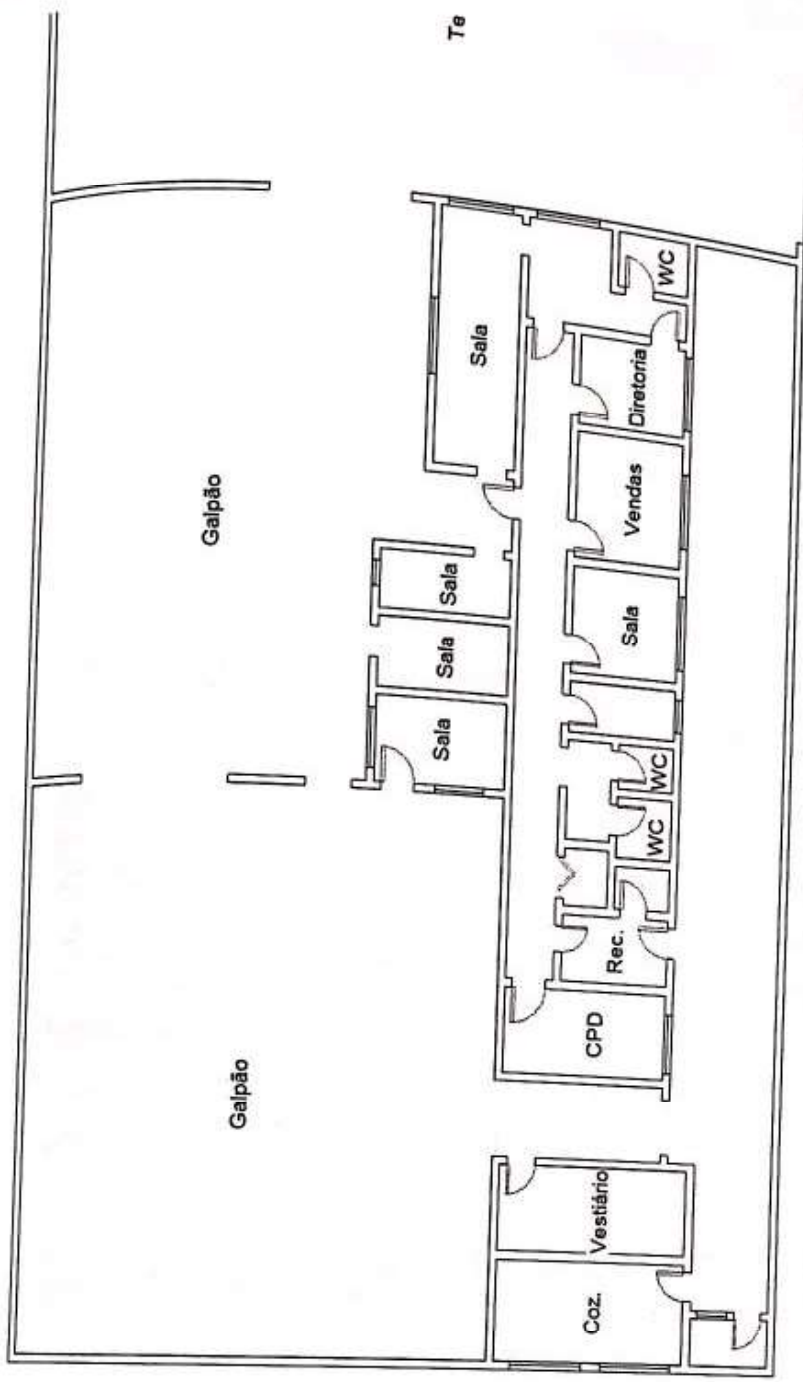
2

1307
2

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 1.732,41 m².

O galpão possui 2 (duas) áreas fabris, cozinha, vestiário, sala de CPD, recepção, 5 (cinco) salas, sala de venda, sala da diretoria e 3 (três) 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:



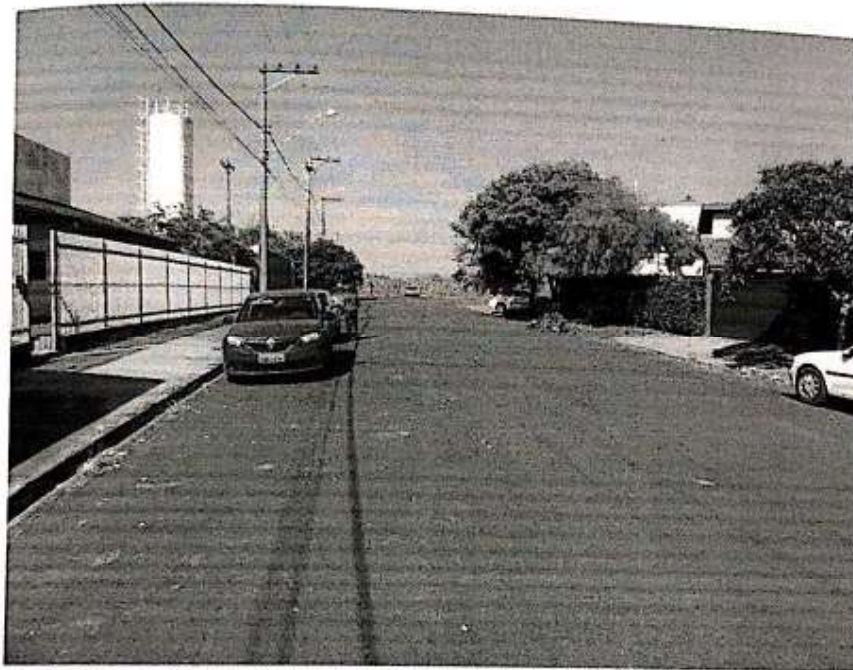
CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

1308
2

ar os

1309

2



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

1510

2



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

151L

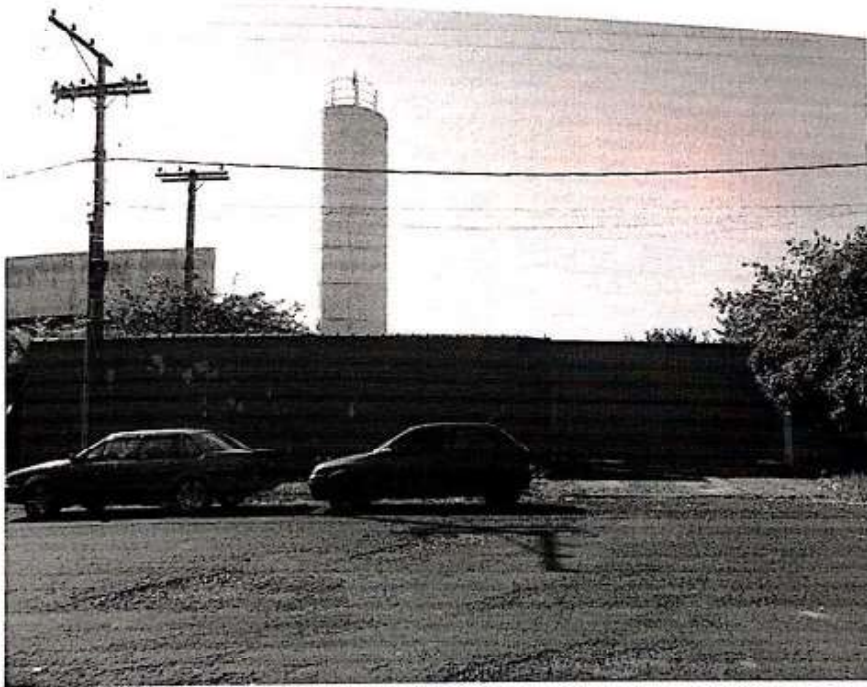
2



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

1512

2



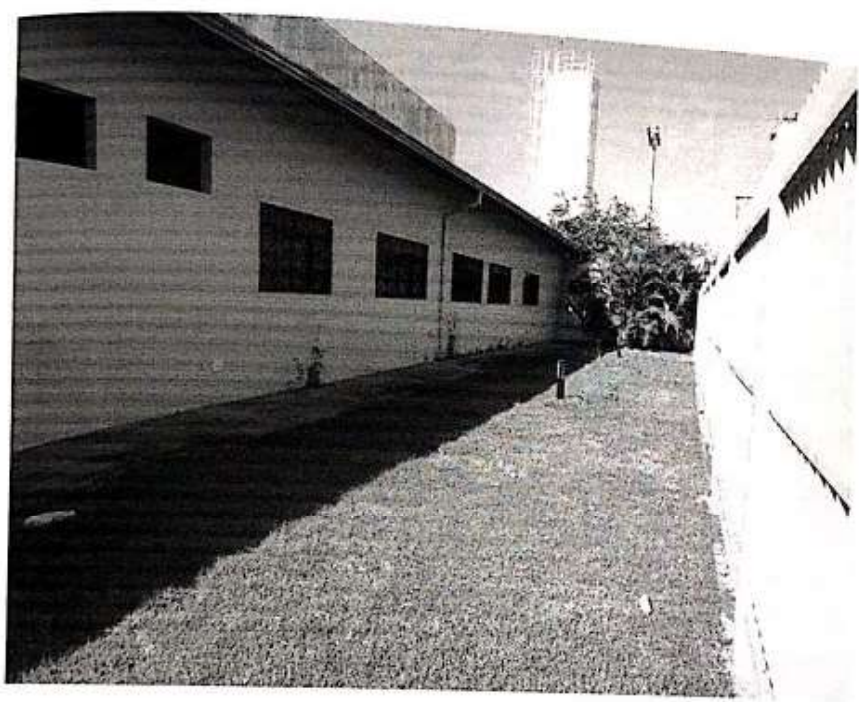
VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS.

1513
e



VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES.

1514
L



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO EXTERNA.

1515

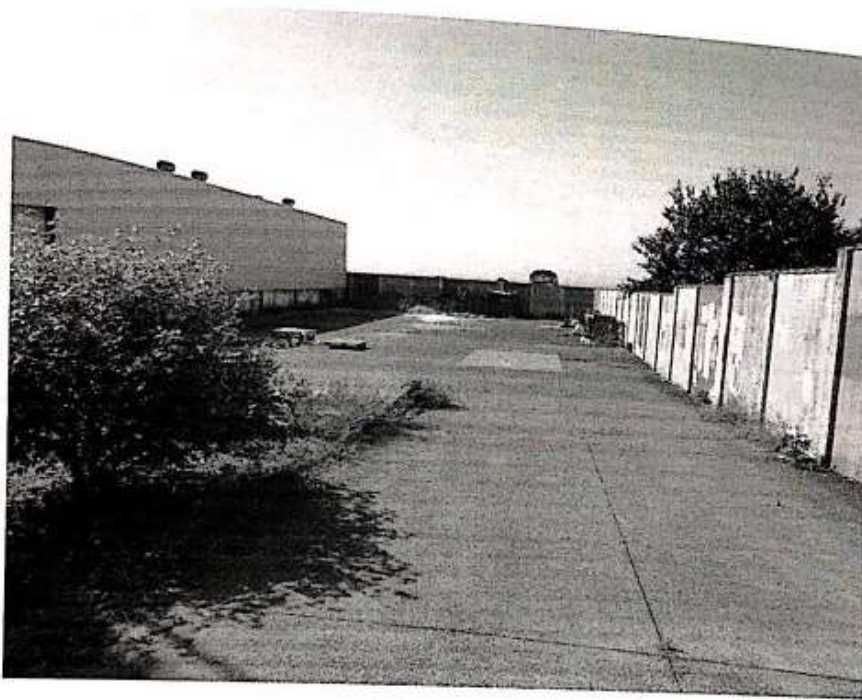
2



VISTA DO JARDIM.

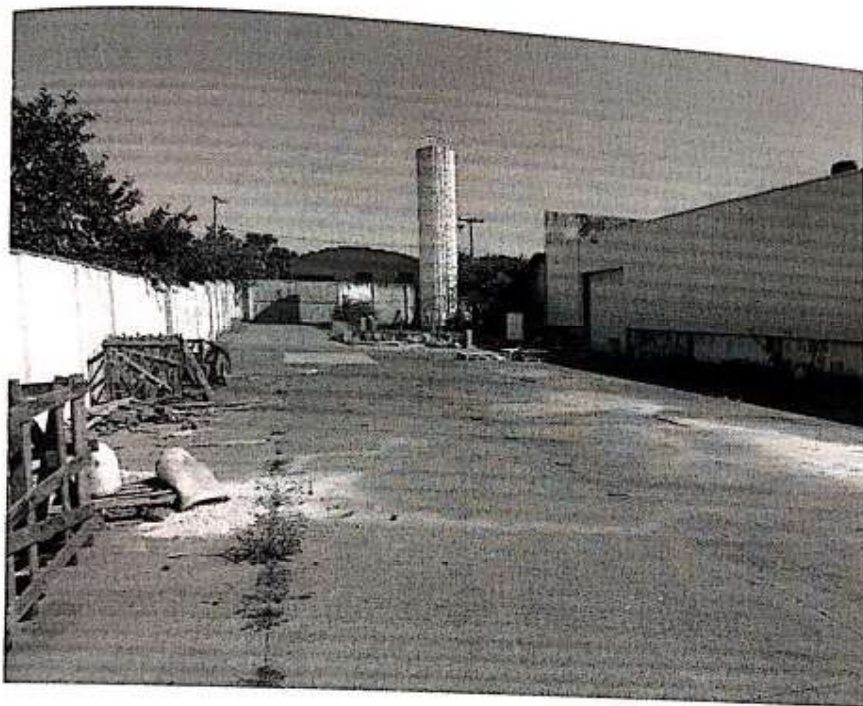
1516

2



VISTA DO PÁTIO EXTERNO.

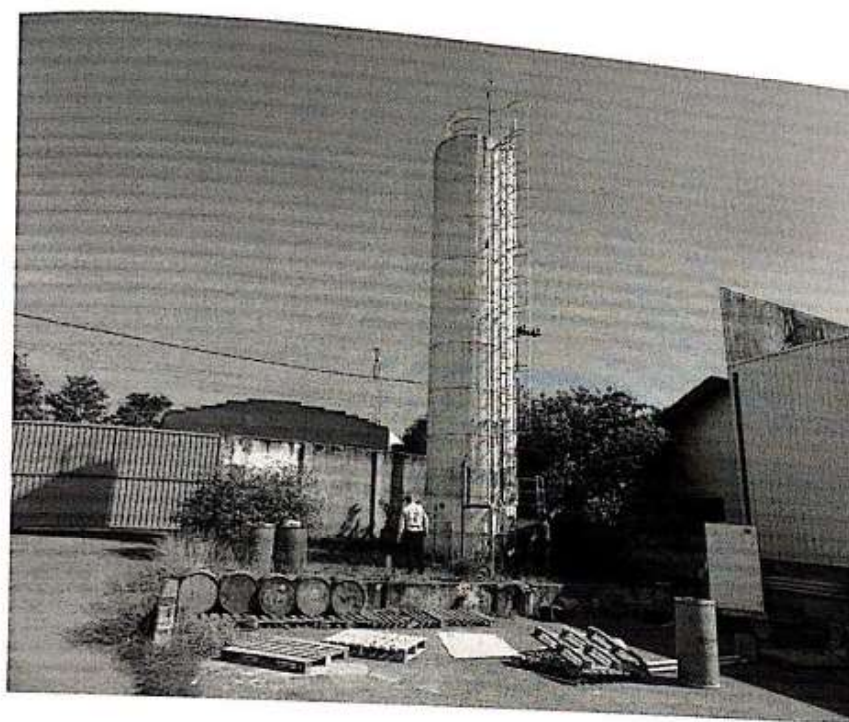
1517
2



VISTA DO PÁTIO.

1518

2



VISTA DA CAIXA D'ÁGUA.

1519

2



VISTA DA CAIXA DE FORÇA.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



1530
2

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



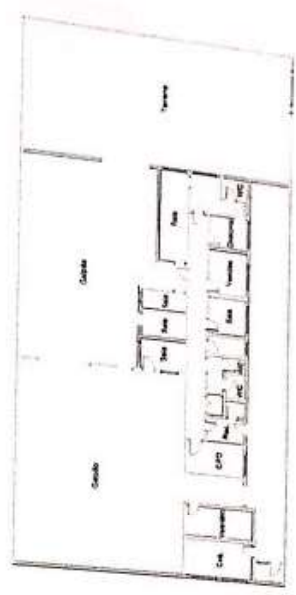
VISTA DA CAIXA DE DISTRIBUIÇÃO.

bb90

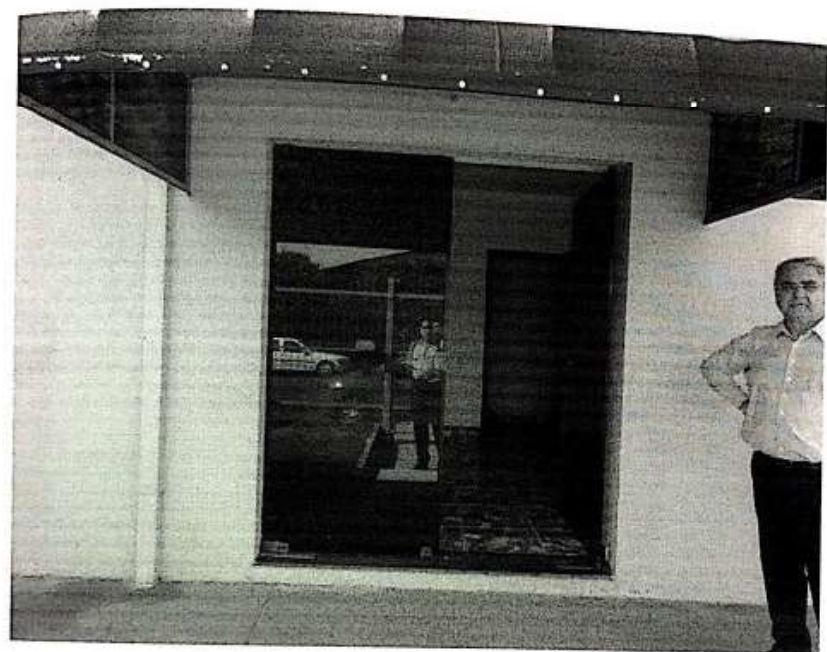
ar OS

152L

e



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



VISTA DA ENTRADA.

PISO: Cerâmico

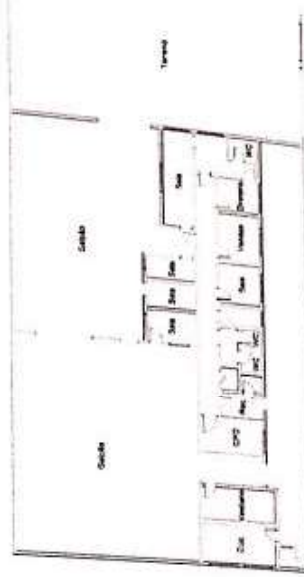
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



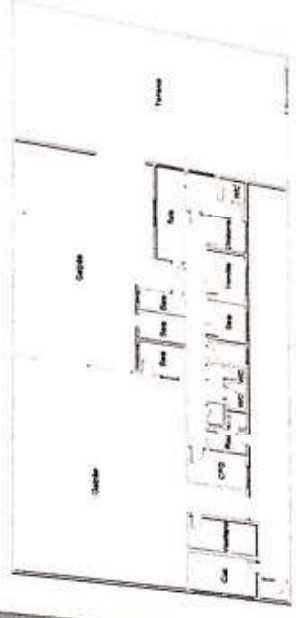
1522

e



VISTA DA RECEPÇÃO.

1523
e



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

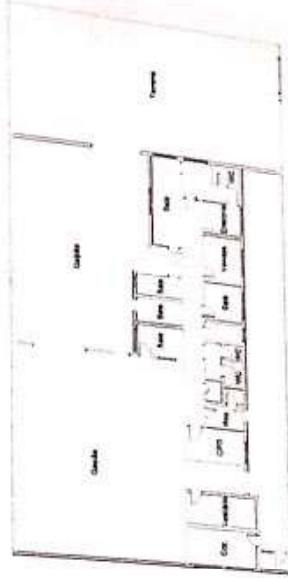


VISTA DA SALA DO FIM...

VISTA DO HIDRANTE.

PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



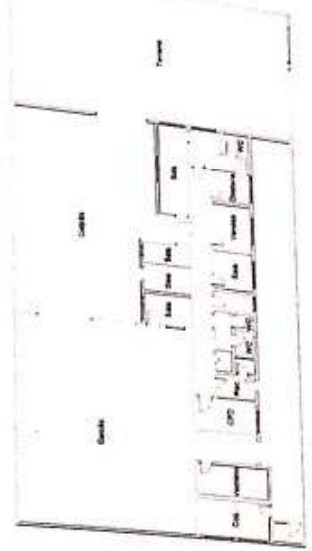
1524

2



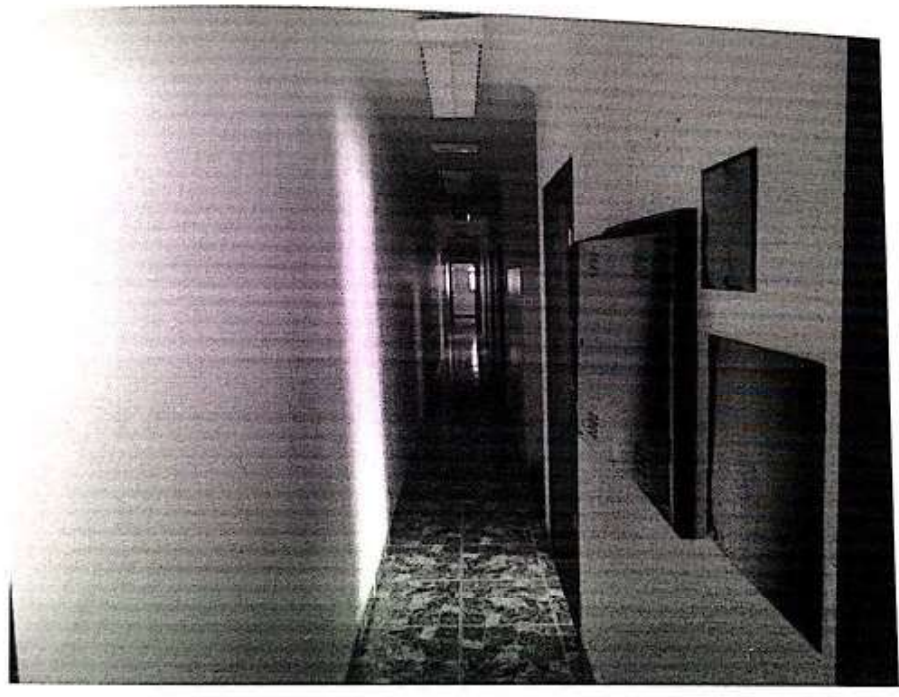
VISTA DA SALA DO FINANCEIRO/CPD.

PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



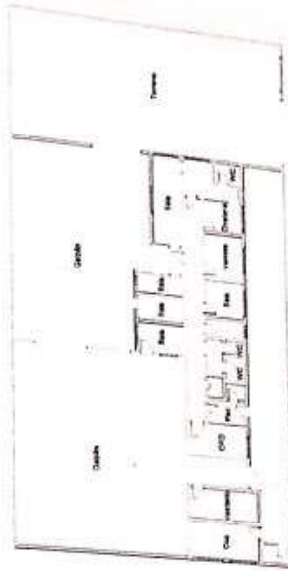
1525
2

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

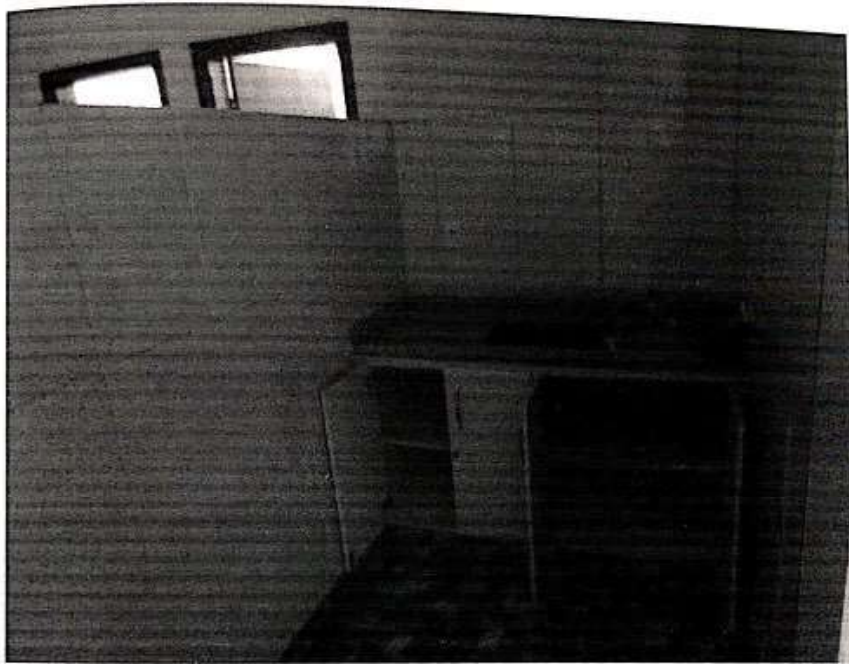


VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.

PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

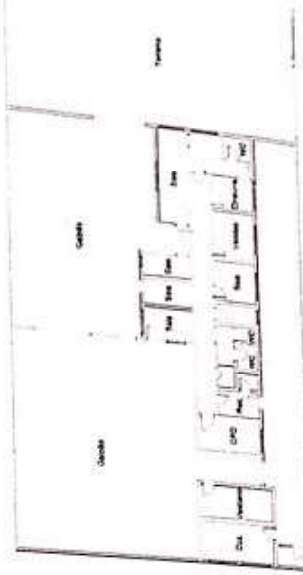


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COPA.

PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



1527

2

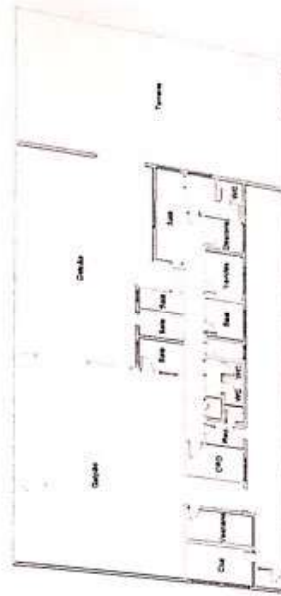
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

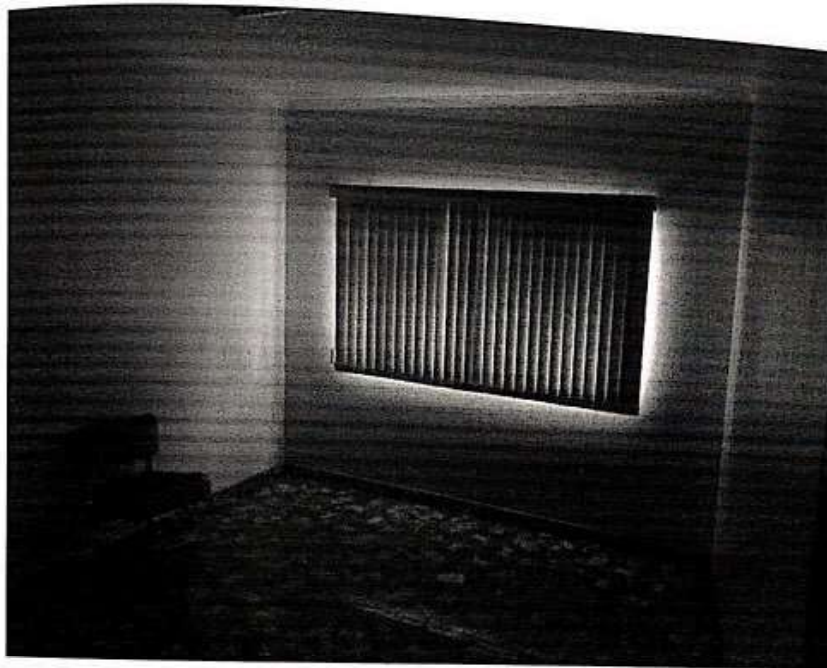
PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



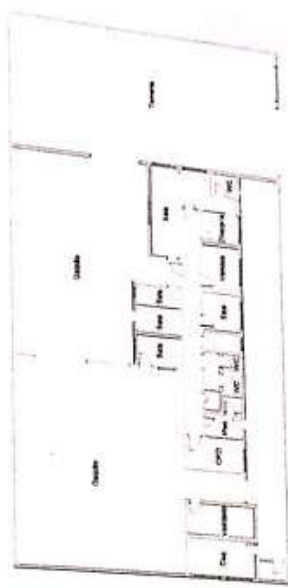
1528

2



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

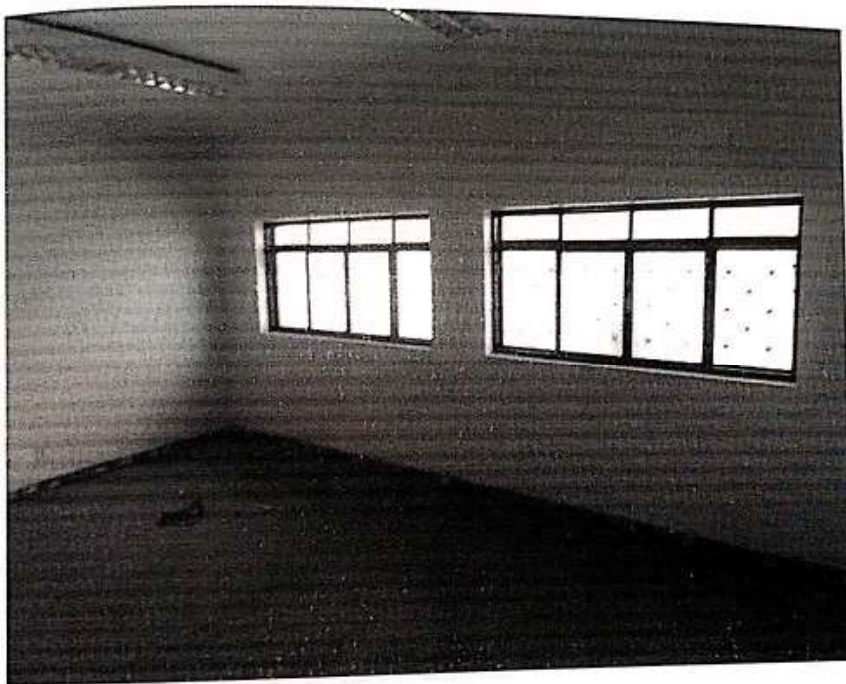
- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



1529

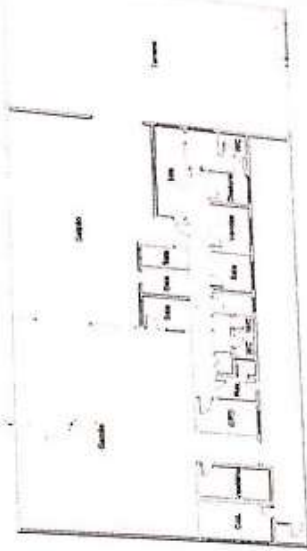
2

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



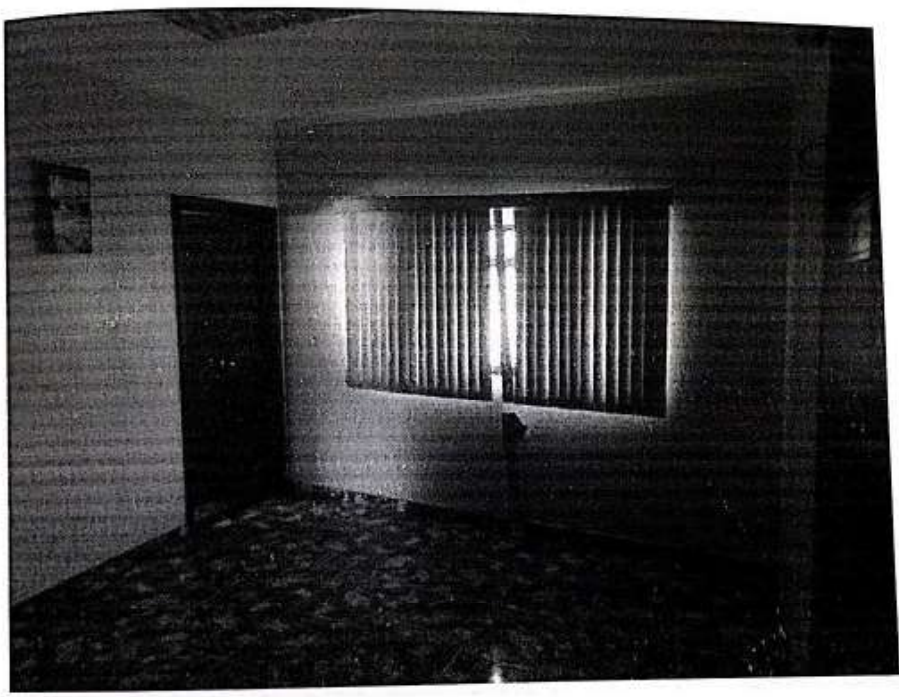
VISTA DA SALA DE VENDAS.

PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



1530
2
→

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



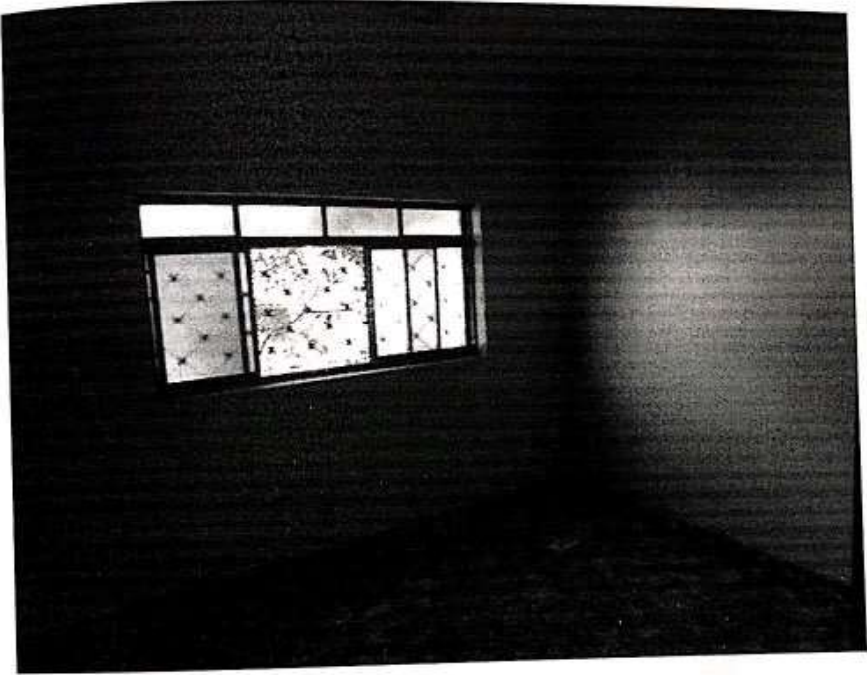
VISTA DA SALA DA DIRETORIA.

PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



153L
e



VISTA DA SALA.

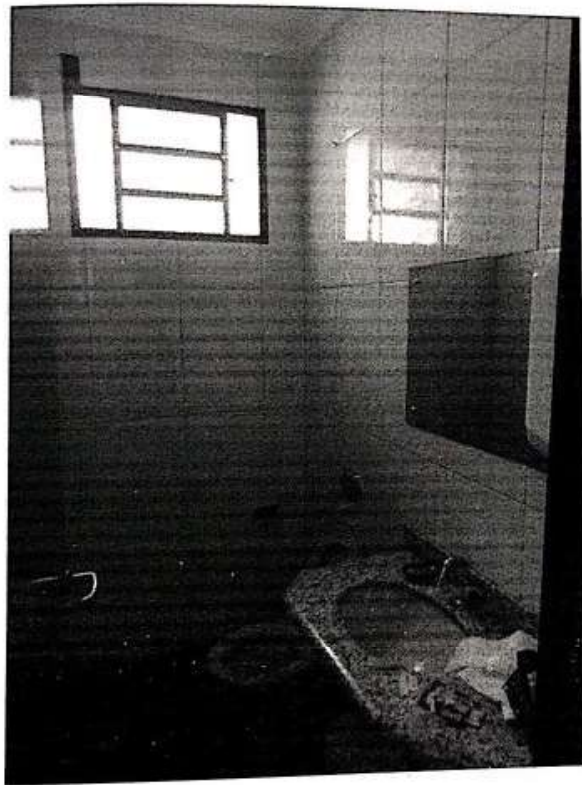
PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

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



1532

2



VISTA DO BANHEIRO.

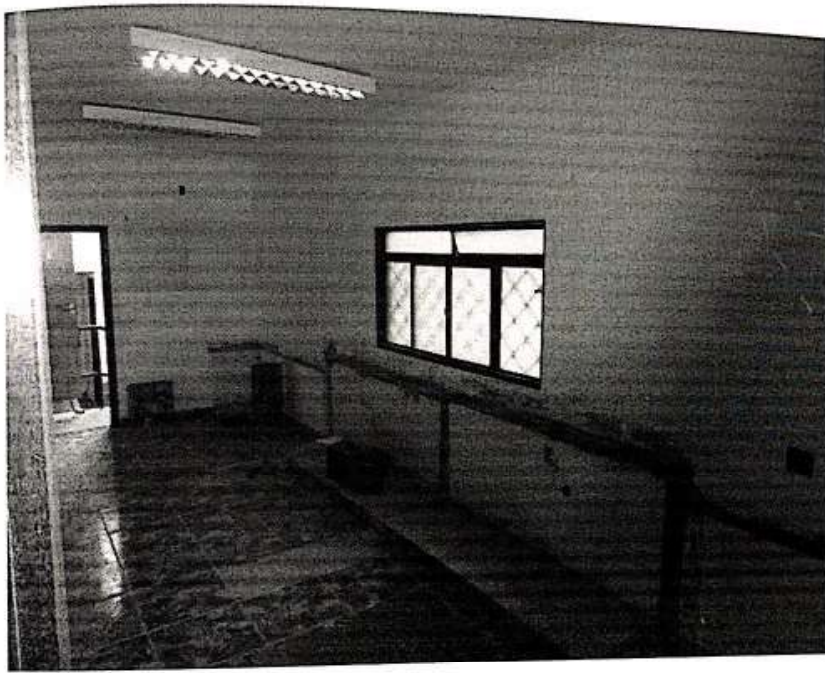
PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



1533

2



VISTA DA SALA.

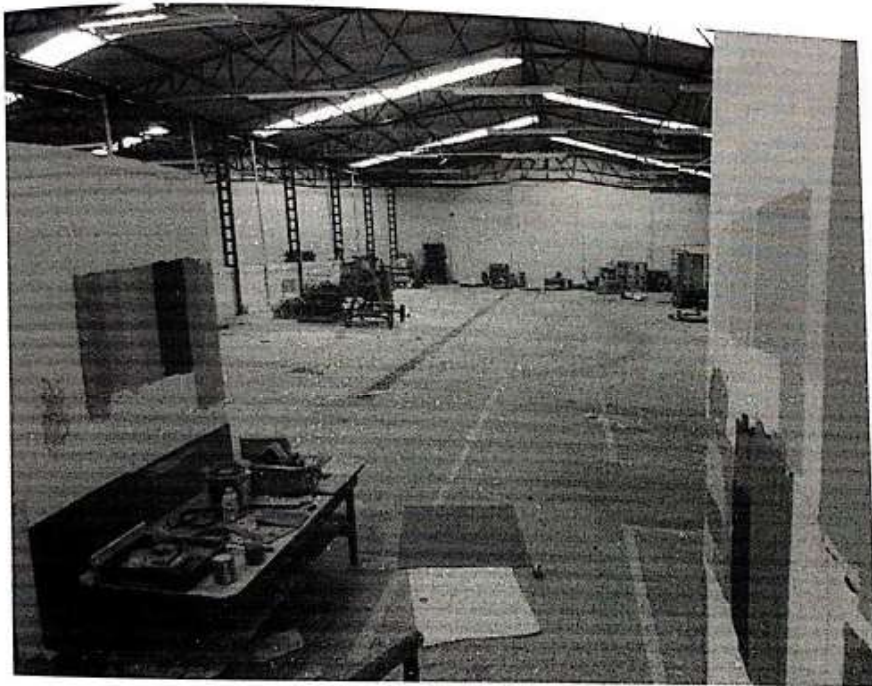
PISO: Concreto.
PAREDE(S): Placas de alumínio.
TELHADO: Alumínio.



1534

2

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



VISTA DO GALPÃO.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Placas de alumínio.
TELHADO: Alumínio.



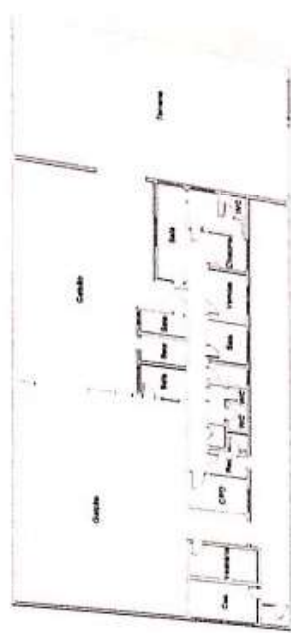
1536
2

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



VISTA DO PÁTIO INTERNO.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Placas de alumínio.
TELHADO: Alumínio.



1536

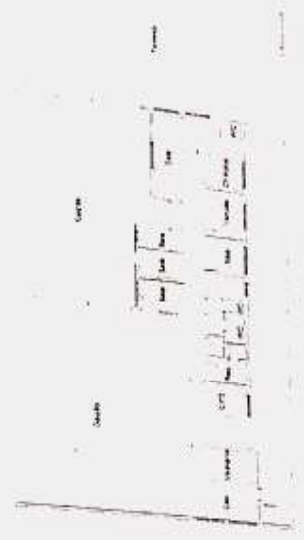
2

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



VISTA DA PORTA DE ACESSO.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Placas de alumínio.
TELHADO: Alumínio.



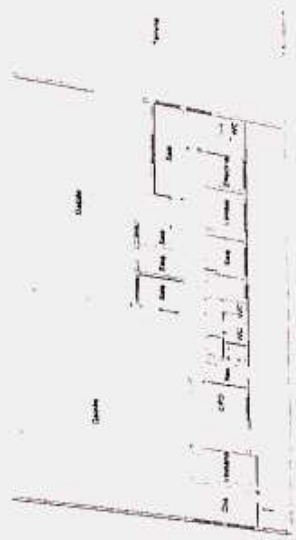
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



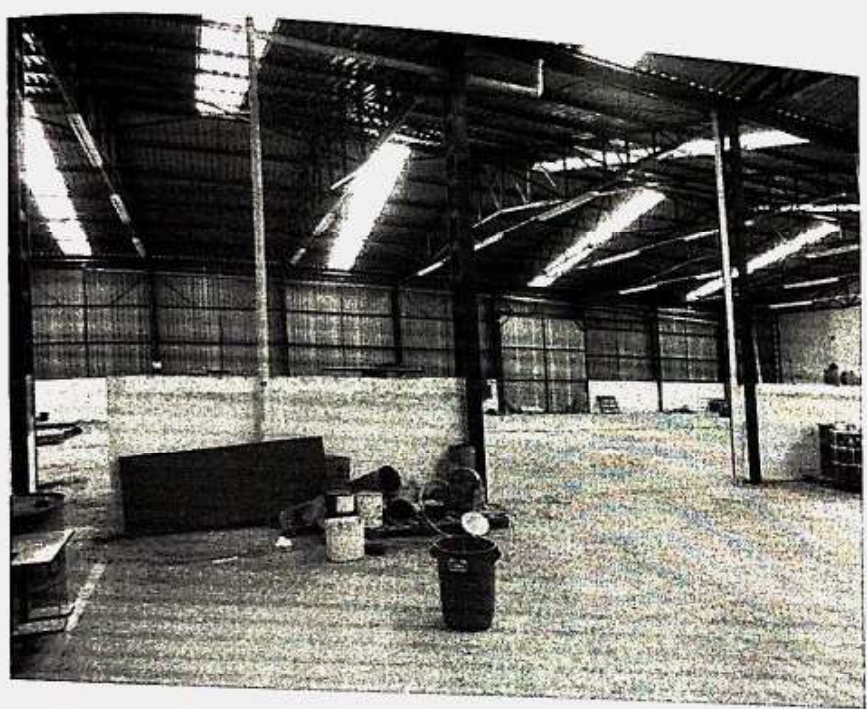
VISTA DO GALPÃO.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Placas de alumínio.
TELHADO: Alumínio.

1538
e



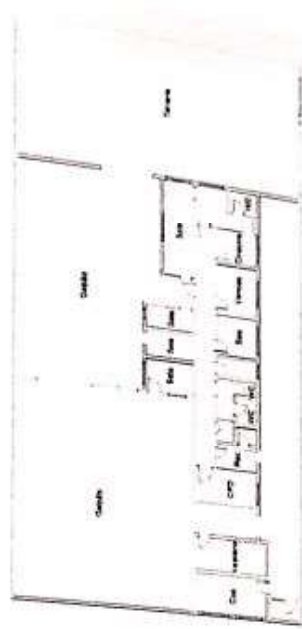
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO GALPÃO.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TELHADO: Alumínio.

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



1539
2



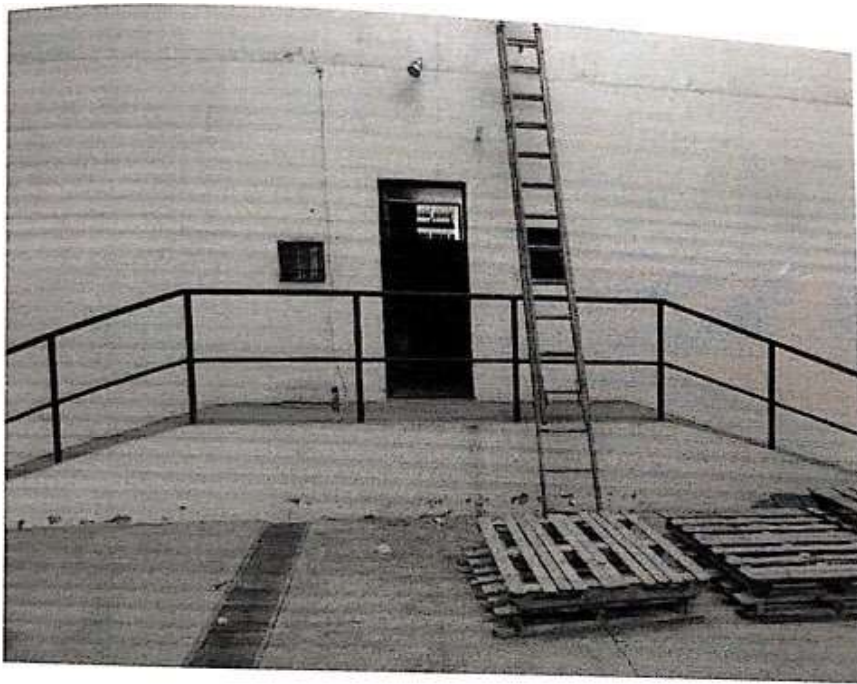
VISTA DOS FUNDOS DO GALPÃO.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TELHADO: Alumínio.



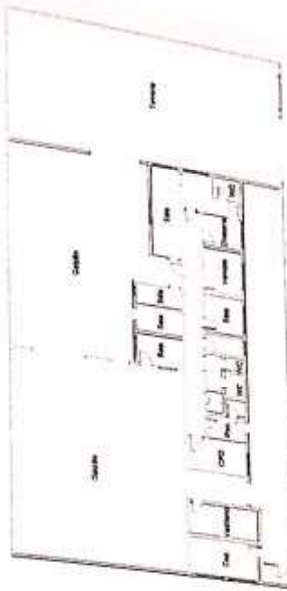
1540
2

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



VISTA DA ÁREA RESTRITA À FUNCIONÁRIOS.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TELHADO: Alumínio.



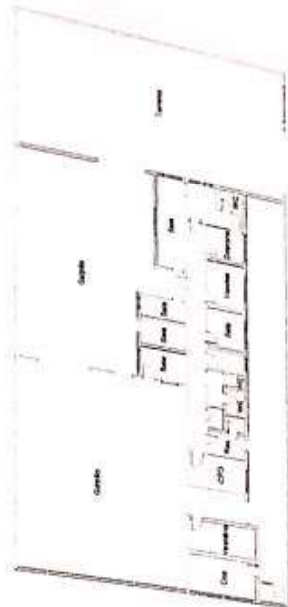
15/11
2

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



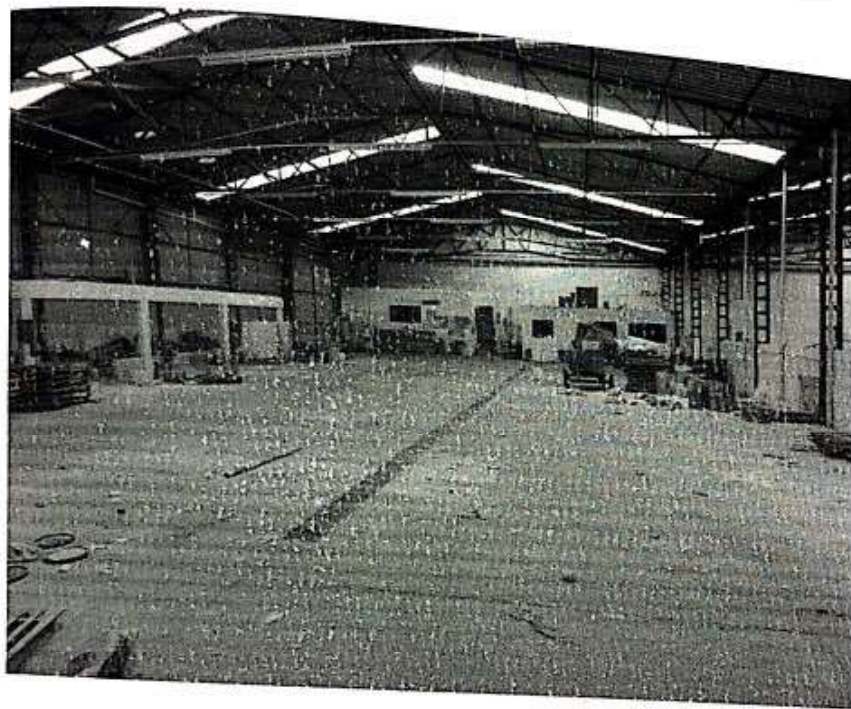
VISTA DO PÁTIO.

PISO: Concreto.
PAREDE(S): Placas de alumínio.
COBERTURA: Alumínio.



1342
L

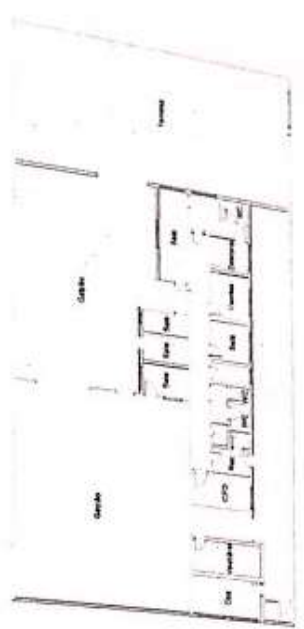
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



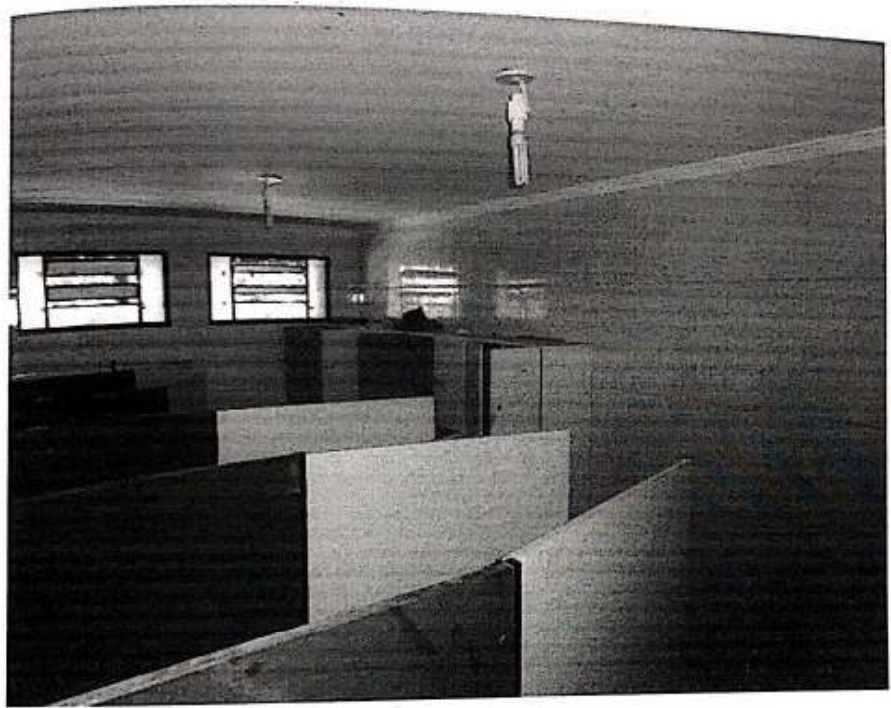
VISTA DO GALPÃO.

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

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



1343
2



VISTA DO VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS.

3.1 - TERRENO

1544

e

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:

pb9
transação, não haverá o referido desconto.

157 05

1545
2

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 1971, 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.

problemas de conservação.

1546

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. 1317

2

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:

1548
e

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:

KA9
e

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,</p>	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

Normal	<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>1,50</p>
Regular	<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>
Ruim	<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>
Muito Ruim	<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 vocação regional e natural do imóvel.</p>

SAR OS

... ..

... ..

referência são mostradas na tabela abaixo:

1351
e

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.

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

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

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

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.

1552

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, 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 sequência.

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:

$$qm_f = R\$ 278,02 / m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 278,02 / m² (duzentos e setenta e oito reais e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

bbq

2

	Área venda em Zona Rural - Ref.: TE0022
LOCAL	Zona Rural
BAIRRO	Brodowski
CIDADE	13/07/2.018
DATA	Habiteto Imóveis
FONTE	Corretor
INFORMANTE	(16) 4009-6200
TELEFONE	
DIMENSÕES	1.400,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 220.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 220.000,00	
B) Área	1.400,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,20 / 1,10	1,09
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,15	1,13
H) Fator Acesso	1,20 / 1,00	1,20
I) Fator de Área	1,04	1,04

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

$$VU = R\$ 249,47 / m^2.$$

	Área venda em Zona Rural - Ref.: 503794552
LOCAL	Zona Rural
BAIRRO	Brodowski
CIDADE	13/07/2.018
DATA	Corretor
FONTE	Sra. Telma
INFORMANTE	(16) 9.9289-5948
TELEFONE	
DIMENSÕES	2.166,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 550.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Muito Bom
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 550.000,00	
B) Área	2.166,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,20 / 1,20	1,00
I) Fator de Área	1,10	1,10

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

$$VU = R\$ 251,71 / m^2.$$

LOCAL	Sítio em Zona Rural - Ref.: 499845202
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Brodowski
DATA	13/07/2.018
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. João
TELEFONE	(16) 9.8830-4881
DIMENSÕES	3.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 350.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 350.000,00	
B) Área	3.000,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,20 / 1,00	1,20
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,10	1,18
H) Fator Acesso	1,20 / 1,00	1,20
I) Fator de Área	1,32	1,32

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

$$WU = R\$ 269,57 / m^2.$$

LOCAL	Sítio em Zona Rural - Ref.: 5383
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Brodowski
DATA	13/07/2.018
FONTE	Índices Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(16) 3913-0500
DIMENSÕES	1.452,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 695.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Muito Bom
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 695.000,00	
B) Área	1.452,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,20 / 1,20	1,00
I) Fator de Área	1,05	1,05

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

$$VU = R\$ 356,32 / m^2.$$

LOCAL	Sítio em Zona Rural - Ref.: TE0654
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Brodowski
DATA	13/07/2.018
FONTE	Magna Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(16) 2111-5655
DIMENSÕES	1.500,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 150.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 150.000,00	
B) Área	1.500,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,20 / 1,00	1,20
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,05	1,24
H) Fator Acesso	1,20 / 1,00	1,20
I) Fator de Área	1,05	1,05

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

$$VU = R\$ 263,06 / m^2.$$

ELEMENTO	VALOR (R\$/m ²)
01	R\$ 249,47
02	R\$ 251,71
03	R\$ 269,57
04	R\$ 356,32
05	R\$ 263,06
TOTAL	R\$ 1.390,13

MÉDIA ARITMÉTICA

$$\frac{R\$ 1.390,13}{5} = R\$ 278,02 / m^2$$

05

$$\text{Limite Inferior (-30\%)} = R\$ 194,62 / m^2$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = R\$ 361,43 / m^2$$

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

$$\text{Média Aritmética Saneada} = R\$ 278,02 / m^2$$

pbq u

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

1360
e

$$VT_1 = \text{Valor do terreno procurado}$$

$$At = 1.000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Média Saneada} = \text{R\$ } 278,02 / \text{m}^2$$

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

Substituindo e calculando:

$$VT_1 = qmf \times At$$

$$VT_1 = \text{R\$ } 278,02 / \text{m}^2 \times 1.000,00 \text{ m}^2$$

$$VT_1 = \text{R\$ } 278.020,00$$

Ou, em números redondos:

$VT_1 = \text{R\$ } 278.000,00$
(Duzentos e setenta e oito mil reais)

... ..

1564
Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, 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 sequência.

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:

$$qm_f = R\$ 259,42 / m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 259,42 / m² (duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

LOCAL	Área venda em Zona Rural - Ref.: TE0022
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Brodowski
DATA	13/07/2.018
FONTE	Habiteto Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(16) 4009-6200
DIMENSÕES	1.400,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 220.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 220.000,00	
B) Área	1.400,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,20 / 1,10	1,09
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,15	1,13
H) Fator Acesso	1,20 / 1,00	1,20
I) Fator de Área	0,96	0,96

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

$$VU = R\$ 228,76 / m^2$$

LOCAL	Área venda em Zona Rural - Ref.: 503794552
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Brodowski
DATA	13/07/2.018
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sra. Telma
TELEFONE	(16) 9.9289-5948
DIMENSÕES	2.166,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 550.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Muito Bom
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 550.000,00	
B) Área	2.166,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,20 / 1,20	1,00
I) Fator de Área	1,01	1,01

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

$$VU = R\$ 230,82 / m^2.$$

	Sítio em Zona Rural - Ref.: 499845202
LOCAL	Zona Rural
BARRIO	Brodowski
CIDADE	13/07/2.018
DATA	Corretor
FONTE	Sr. João
INFORMANTE	(16) 9.8830-4881
TELEFONE	
DIMENSÕES	3.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 350.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 350.000,00	
B) Área	3.000,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,20 / 1,00	1,20
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,10	1,18
H) Fator Acesso	1,20 / 1,00	1,20
I) Fator de Área	1,32	1,32

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

$$WU = R\$ 269,57 / m^2.$$

Para acessar os atos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo

pb9

LOCAL	Sítio em Zona Rural - Ref.: 5383
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Brodowski
DATA	13/07/2018
FONTE	Índices Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(16) 3913-0500
DIMENSÕES	1.452,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 695.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Muito Bom
ACESSO	Muito Bom

1563
e

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 695.000,00	
B) Área	1.452,00 m ²	0,90
C) Fator Oferta	0,90	0,79
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,20 / 1,20	0,96
I) Fator de Área	0,96	

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

$$WU = R\$ 326,75 / m^2$$

ELEMENTO	VALOR (R\$/m ²)
01	R\$ 228,76
02	R\$ 230,82
03	R\$ 269,57
04	R\$ 326,75
05	R\$ 241,23
TOTAL	R\$ 1.297,13

MÉDIA ARITMÉTICA

$$\frac{R\$ 1.297,13}{05} = R\$ 259,43 / m^2$$

05

Limite Inferior (-30%) = R\$ 181,60/ m².

Limite Superior (+30%) = R\$ 337,25/ m².

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

Média Aritmética Saneada = R\$ 259,43 / m²

bbqv
tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT₂ = Valor do terreno procurado

1568

At = 2.000,00 m²

l

Média Saneada = R\$ 259,43 / m²

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

Substituindo e calculando:

$$VT_2 = qmf \times At$$

$$VT_2 = R\$ 259,43 / m^2 \times 2.000,00 m^2$$

$$VT_2 = R\$ 518.852,09$$

Ou, em números redondos:

$$VT_2 = R\$ 519.000,00$$

(Quinhentos e dezenove mil reais)

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.799,00/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 38 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 80 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples

importantes;

$K = 0,431.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 1.732,41 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.799,00/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,431 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 1.697.926,73}$$

(Um milhão, seiscentos e noventa e sete mil, novecentos e vinte e seis
reais e setenta e três centavos)

157L
Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT_1 + VT_2 + VB$$

$$VI = R\$ 278.020,00 + R\$ 518.852,09 + R\$ 1.697.926,73$$

$$VI = R\$ 2.494.798,82$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 2.495.000,00}$$

(Dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais)

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente) 1572
lado, o valor do imóvel localizado na Rua Alfredo Bueno, nº 1.055, Lote nºs
11, 12 e 13, Quadra "B", Distrito Industrial Dr. Dácio Alves Ferreira,
Cidade de Brodowski, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 351 e
352, no Primeiro CRI de Brodowski, objeto de avaliação nos AUTOS DA
FALÊNCIA DE ROBERTEX INDUSTRIA, COMÉRCIO E
REPRESENTAÇÕES LTDA., em curso na VARA ÚNICA - COMARCA DE
BRODOWSKI - SP, AUTOS Nº 0000601-35.2011.8.26.0094, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 2.495.000,00

(Dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais)

Julho / 2.018

VI - ENCERRAMENTO

1573

Consta o presente LAUDO de 75 (sessenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

Brodowski, 16 de Julho de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 4069364365