

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL
CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 0194411-30.2006.8.26.0100 (0490/06)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE PRODUOVOS
ALIMENTOS LTDA. E OUTROS**, 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 **Estrada Municipal, s/nº, Fazenda
Paraíso, Cidade de Itirapina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
6.960, no Segundo CRI de Rio Claro.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de Agosto de 2.017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 8.885.000,00

(Oito milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil de reais)

Agosto / 2.017



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Estrada Municipal, s/nº, Fazenda Paraíso, Cidade de Itirapina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 6.960, no Segundo CRI de Rio Claro.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE PRODUOVOS ALIMENTOS LTDA. E OUTROS**, em curso na **1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, Nº 0194411-30.2006.8.26.0100 (0490/06)**:

Estrada Municipal, s/nº, Fazenda Paraíso, Cidade de Itirapina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 6.960, no Segundo CRI de Rio Claro.

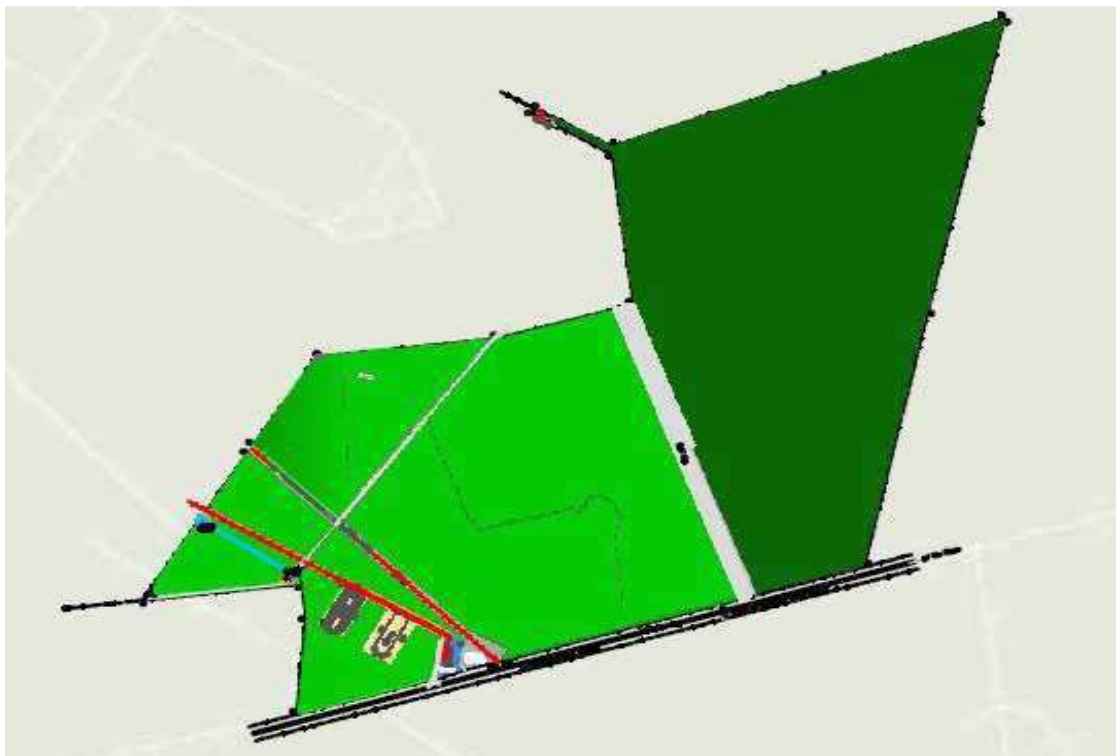
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada Municipal**, s/nº, "Fazenda Paraizo".

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

ZONA: Zona Rural

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.

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

A ocupação comercial está localizada no centro da cidade de Itirapina.

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.

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:

No terreno há uma plantação de eucalipto que ocupa a área de 100,81 ha ou 41,66 alqueires, de acordo com a planta.

IMÓVEL: Uma gleba de terras desmembrada da "Fazenda Paraíso", no município de Itirapina, desta comarca, com a área de 106 - alqueires, mais ou menos, digo, mais 13.110 m² ou 257,83 ha., dentro do seguinte perímetro: começa na intersecção de uma cerca e estrada de rodagem Estadual D.E.R. que liga Rio Claro-Itirapina; segue pela cerca numa distância de 1.210,00 m. e por um rumo de N 87° 59' 30" W, confrontando com a Estrada Estadual D.E.R. no sentido Rio Claro-Itirapina; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 77,00 metros e por um rumo de N 52° 53' W, confrontando com a Estrada Estadual D.E.R., no sentido Rio Claro-Itirapina; deflete à esquerda seguindo pela cerca em curva numa distância de 81,20 metros, confrontando com a Estrada Estadual D.E.R., no sentido Rio Claro-Itirapina; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 328,20 metros e por um rumo de N 37° 59' 30" W, confrontando com a estrada Estadual D.E.R., no sentido Rio Claro-Itirapina; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 317,80 metros e por um rumo N 23° 30' E, confrontando com terras da Fazenda Planalto; deflete à esquerda seguindo pela cerca em curva, numa distância de 116,40 metros confrontando com terras da Fazenda Planalto; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 340,00 metros e por um rumo de N. 40° 37' 50" E, confrontando com terras das Granjas Ito Ltda.; deflete à esquerda, seguindo pela cerca numa distância de 257,50 m. e por um rumo de N 27° 47' 40" E, confrontando com terras das Granjas Ito Ltda.; deflete à direita seguindo pela cerca em curva numa distância de 237,10 metros, confrontando com terras das Granjas Ito Ltda.; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 884,60 metros e por um rumo de N 48° 07' 40" E, confrontando com terras das Granjas Ito Ltda.; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 250,00 m e por um rumo de S 40° 43' 20" E, confrontando com terras da Fazenda Eulália; deflete à esquerda, seguindo pela cerca numa distância de 1.183,30 metros e por um rumo de N 88° 00' E, confrontando com terras da Fazenda Eulália; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 795,25 metros e por um rumo de S 31° 47' 10" W, confrontando com terras da Fazenda Saltinho; segue ainda pela cerca em curva, numa distância de 675,00 m., confrontando com terras da Fazenda Saltinho; segue ainda pela cerca, numa distância de 390,90 m., e por um rumo de S 30° 07' 50" W, confrontando com terras da Fazenda Saltinho, até encontrar o ponto de partida; esse imóvel acha-se cadastrado

(continua no verso)

do no Incra sob nº 623 067 ool 643/6, área total: 981,0, módulo: 28,4, n.º de módulos: 32,23, fração mínima de parcelamento: 13,0.- PROPRIETÁRIOS: ADHEMAR LEME e sua mulher MARIA = = EDITH H. LEME; EDGARD LEME e sua mulher MARIA CECÍLIA MOURA = = LEME; RENATO MEME JR., casado no regime da separação de bens com Maria da Penha Noronha Leme; STELLA MARIA PINTO DE SOUZA, viúva; MARIA, digo, CRISTINA PINTO DE SOUZA, menor impúbere, ORLANDO PINTO DE SOUZA, ELSA PINTO DE SOUZA, não constando do título, seus estado civil; EDGARD PINTO DE SOUZA e sua mulher MARIA GUILHERMINA ALVARENGA P. DE SOUZA; ROBERTO PINTO DE SOUZA e sua mulher BEATRIZ DE SOUZA, casados sob o regime da separação de bens; EDITH PINTO DE SOUZA DE HAARDT, desquitada e ODETE PINTO DE SOUZA BARRETTO, viúva, todos brasileiros, proprietários, São Paulo.- TÍTULOS AQUISITIVOS: MATR. 6.959 e - R.1-6.959, neste cartório.- Rio Claro, 13 de junho de 1.979.- O Oficial Maior: *[assinatura]* .-

R.1-6.960.- Rio Claro, 13 de junho de 1.979.- TRANSMITENTES:- ADHEMAR LEME, do comércio e sua mulher MARIA EDITH HELMEISTER LEME, do lar, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77, brasileiros, RG. n.ºs. 741.891 e 1.514.431 respectivamente, cic. comum nº 016.206.658-91, São Carlos; EDGARD LEME, advogado e sua mulher MARIA CECILIA DE MOURA LEME, do lar, casados no regime da comunhão de bens anteriormente a Lei 6.515/77, brasileiros, RG. n.ºs. 741.890 e 857.706, respectivamente, cic. comum nº 002.885.788-72, São Paulo; ESPÓLIO DE RENATO LEME JÚNIOR, CPF. nº 639.827.820/49, representado por sua inventariante, Maria da Penha Noronha, brasileira, desquitada, do lar, RG. 1.533.648, cic. 044.351.338-49, representando também sua filha, menor impúbere e única herdeira, Renata Noronha Leme, brasileira, São Paulo, devidamente autorizada nos termos do Alvará expedido pela Juízo de Direito da 7ª. - Vara da Família e Sucessões, Cartório do 7º Ofício da Família e das Sucessões, de São Paulo, transcrita no título; STELLA = MARIA PINTO DE SOUZA, brasileira, viúva, do lar, RG. 818.528, cic. nº 380.245.728-50, São Paulo; CRISTINA PINTO DE SOUZA, brasileira, solteira e maior, por emancipação, estudante,-- RG. 10.478.154, cic. nº 380.245.728-50 (dependente), São Paulo; ORLANDO PINTO DE SOUZA, médico, assistido por sua mulher VIRGINI PINTO DE SOUZA, do lar, com quem é casado no regime da separação de bens, brasileiros, RG. n.ºs. 173.428 e 1.881.418, - cic. n.ºs. 008.801.598-04 e 058.898.928-91, São Paulo; EDGARD

O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, matriculado sob nº 6.960.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas 3 (três) casas com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 508,00 m².

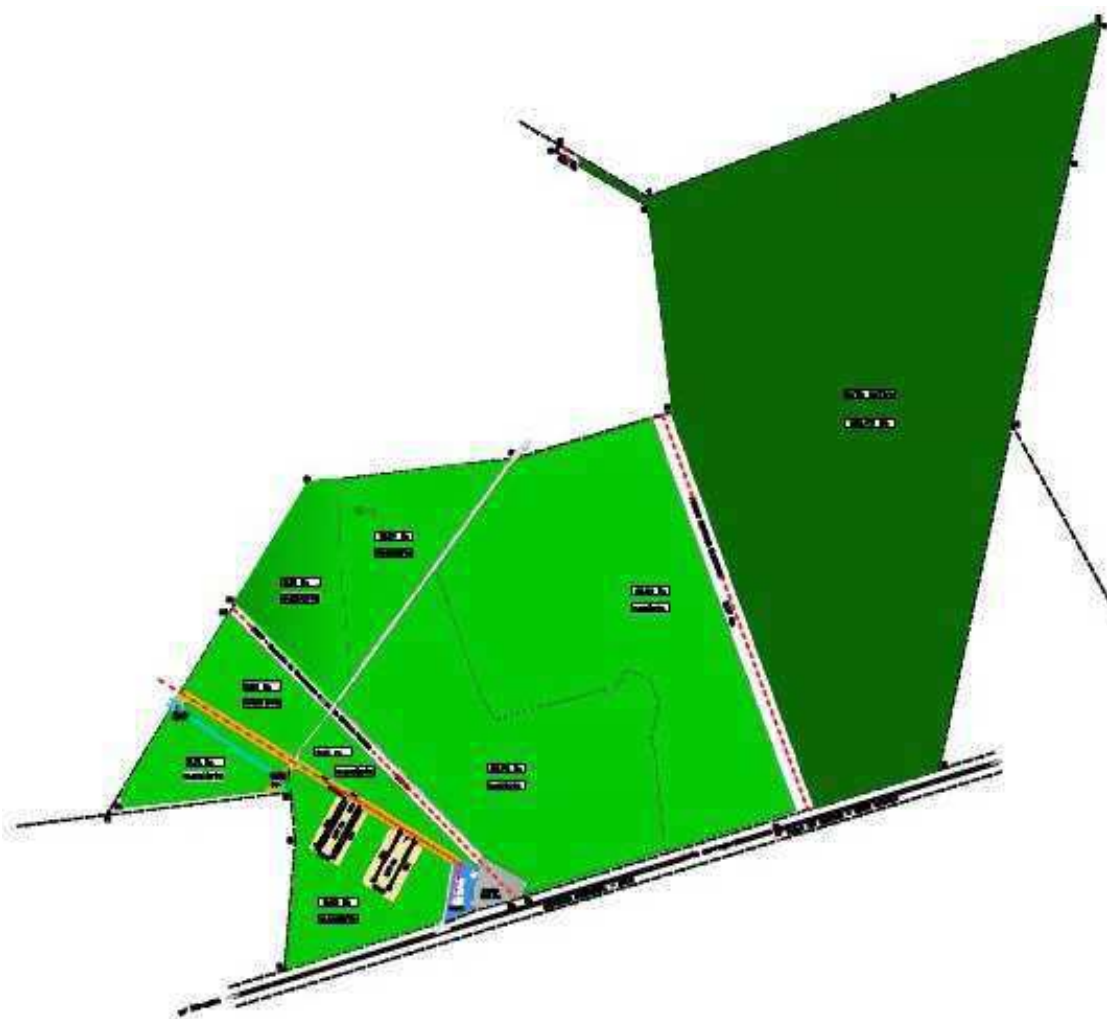
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



PLANTA DO IMÓVEL.

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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DO TERRENO VIZINHO.

FOTO 05



VISTA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

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 AVALIANDO.

FOTO 07



VISTA DA LINHA DE TRANSMISSÃO.

FOTO 08



VISTA DAS VIAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 10



VISTA DA LINHA DE TRANSMISSÃO.

FOTO 11



VISTA DA LINHA DE TRANSMISSÃO.

FOTO 12



VISTA DO TERRENO.

FOTO 13



VISTA DA TORRE DA CAIXA D'ÁGUA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



VISTA DAS VIAS INTERNAS DO TERRENO.

FOTO 15



VISTA DA PLANTAÇÃO DE EUCALIPTOS.

FOTO 16



VISTA DAS VIAS INTERNAS DO TERRENO.

FOTO 17



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18



VISTA DA FAZENDA.

FOTO 19



VISTA DAS CASAS DOS FUNCIONÁRIOS.

FOTO 20



VISTA DAS CASAS DOS FUNCIONÁRIOS.

FOTO 21



**VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA DA EMPRESA (QUE NÃO ESTÁ INSERIDA
NO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO, SENDO UM DOS CONFRONTANTES).**

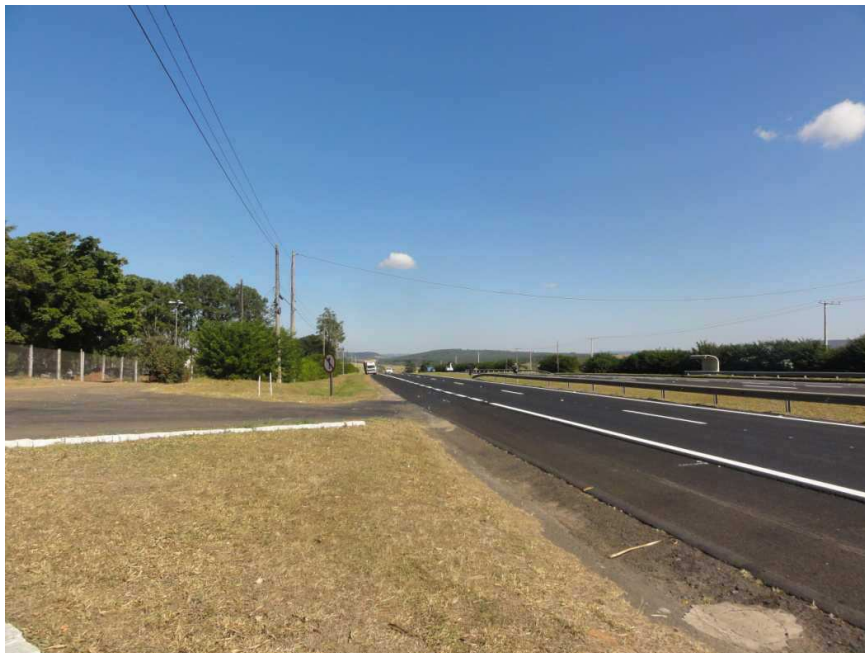
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



VISTA DA RODOVIA ONDE ESTÁ INSTALADA A EMPRESA.

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.

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

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

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

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

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

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

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: 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

Bom	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
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>	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
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>	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

Ruim	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.
Muito Ruim	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 vocação 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 m 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

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do 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 - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69		
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
3.1.2 - MÉDIO			0,192	0,246	0,300	
3.1.3 - SUPERIOR			0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CALCULOS 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 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:

$$qmf = R\$ 72.396,73 / alqueire$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 72.396,73 / alqueire (Setenta e dois mil, trezentos e noventa e seis reais e setenta e três centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL	Avenida Nove - Ref.: FA0055
BAIRRO	Jardim Nova Itirapina
CIDADE	Itirapina
DATA	27/07/2.017
FONTE	Sordi Empreendimentos
INFORMANTE	
TELEFONE	(16) 3911-9970
DIMENSÕES	60,00 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 3.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Montanhoso
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.000.000,00	
B) Área	60,00 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	0,93	0,93

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

$$VU = R\$ 52.954,64/ \text{alqueire.}$$

ELEMENTO DE Nº 02

LOCAL	Terreno a Venda em Itirapina - Ref.: SI0001
BAIRRO	Centro
CIDADE	Itirapina
DATA	27/07/2.017
FONTE	Estrutura Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(19) 3024-3000
DIMENSÕES	38,00 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.520.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Montanhoso
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.520.000,00	
B) Área	38,00 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,05	1,10
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,15	1,15

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

$$VU = R\$ 49.877,14 / \text{alqueire.}$$

ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL	Terreno a Venda em Itirapina
BAIRRO	Jardim Nova Itirapina
CIDADE	Itirapina
DATA	27/07/2.017
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Clovis
TELEFONE	(19) 9.8148-5086
DIMENSÕES	17,40 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.300.000,00
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\$ 1.300.000,00	
B) Área	17,40 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,100	0,91
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,16	1,16

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

$$VU = R\$ 89.700,00/ alqueire.$$

ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL	Terreno a Venda em Itirapina - Ref.: SI0001
BAIRRO	Jardim Nova Itirapina
CIDADE	Itirapina
DATA	27/07/2.017
FONTE	União Imóveis
INFORMANTE	
TELEFONE	(19) 3575-1354
DIMENSÕES	99,17 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ \$ 12.720.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 12.720.000,00	
B) Área	99,17 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	0,91
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	0,91
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,20	0,96
H) Fator Acesso	1,10 / 1,20	0,92
I) Fator de Área	0,99	0,99

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

$$VU = R\$ 91.319,66/ \text{alqueire.}$$

ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Terreno a Venda em Itirapina - Ref.: 1992
BAIRRO	Lobbo
CIDADE	Itirapina
DATA	27/07/2.017
FONTE	União Imóveis
INFORMANTE	
TELEFONE	(19) 3575-1354
DIMENSÕES	14,05 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.800.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.800.000,00	
B) Área	14,05 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,15	0,87
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,10	1,05
H) Fator Acesso	1,10 / 1,10	1,00
I) Fator de Área	0,78	0,78

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

$$VU = R\$ 81.327,54/ \text{alqueire.}$$

ELEMENTO DE Nº 06

LOCAL	Terreno a Venda em Itirapina - Ref.: 1884
BAIRRO	Jardim Nova Itirapina
CIDADE	Itirapina
DATA	27/07/2.017
FONTE	União Imóveis
INFORMANTE	
TELEFONE	(19) 3575-1354
DIMENSÕES	74,12 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 6.278.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 6.278.000,00	
B) Área	74,12 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	0,91
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,10	1,05
H) Fator Acesso	1,10 / 1,10	1,00
I) Fator de Área	0,96	0,96

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

$$VU = R\$ 69.201,40/ \text{alqueire.}$$

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/Alqueire)
01	R\$ 52.954,64
02	R\$ 49.877,14
03	R\$ 89.700,00
04	R\$ 91.319,66
05	R\$ 81.327,54
06	R\$ 69.201,40
TOTAL	R\$ 434.380,39

MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 434.380,39 = R\$ 72.396,73 / alqueire

06

Limite Inferior (-30%) = R\$ 50.677,71/ alqueire.

Limite Superior (+30%) = R\$ 94.115,75/ alqueire.

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

Média Aritmética Saneada = R\$ 72.396,73 / alqueire

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 = 106,99 alqueires

Média Saneada = R\$ 72.396,73 / alqueire

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

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times At$

$VT = R\$ 72.396,73 / \text{alqueire} \times 106,99 \text{ alqueires}$

VT = R\$ 7.745.726, 14

(Sete milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, setecentos e vinte e seis reais e quatorze centavos)

4.3 - VALOR DO EUCALIPTO PLANTADO:

O cálculo a seguir foi realizado para apresentar o valor dos pés de Eucalipto plantados sobre o terreno do imóvel avaliando, onde:

VM (Valor do alqueire plantada)..... R\$ 23.232 ,00/Alqueire

AP (Área plantada)..... 41,66 alqueires

Vap.....(Valor da Área Plantada)

Compondo os dados fornecidos, segue-se ao cálculo do valor da área plantada.

$$\text{Vap} = \text{AP} \times \text{VM}$$

$$\text{Vap} = 41,66 \text{ alqueire} \times \text{R\$ } 23.232,00/\text{Alqueire}$$

$$\text{Vap} = \text{R\$ } \underline{967.845,12}$$

(Novecentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e doze centavos)

¹Fonte: <http://www.agroanalysis.com.br/6/2014/mercado-negocios/eucalipto-rentabilidade-da-producao-no-brasil>

4.4 - 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: 1,0549 x R8-N;

$$V_u = 1,0549 \times R\$ 439,01/m^2 = R\$ 463,13/m^2;$$

Área Construída: 220,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

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

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₁ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 220,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 463,13/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,659.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 220,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 463,13/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,659 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 74.093,69}$$

(Setenta e quatro mil, noventa e três reais e sessenta e nove centavos)

4.5 - 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: 1,0549 x R8-N;

$$V_u = 1,0549 \times R\$ 439,01/m^2 = R\$ 463,13/m^2;$$

Área Construída: 144,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

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

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_2 = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 144,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 463,13/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,659.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 463,13/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,659 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = \text{R\$ } 48.497,69}$$

(Quarenta e oito mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos)

4.6 - 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: 1,0549 x R8-N;

$$V_u = 1,0549 \times R\$ 439,01/m^2 = R\$ 463,13/m^2;$$

Área Construída: 144,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

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

$$VB_3 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_3 = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 144,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 463,13/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,659.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_3 = 144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 463,13/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,659 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = \text{R\$ } 48.497,69}$$

(Quarenta e oito mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos)

4.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

	LOCAL	VALOR DAS BENFEITORIAS:
VT	Terreno:	R\$ 7.745.726,14
VPa	Plantação de Eucaliptos:	R\$ 967.845,12
VB ₁	Estacionamento:	R\$ 74.093,69
VB ₂	Áreas comuns para funcionários:	R\$ 48.497,69
VB ₃	Área Plantada:	R\$ 48.497,69
VALOR TOTAL:		R\$ 8.884.660,33

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 8.885.000,00

(Oito milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil de reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Estrada Municipal, s/nº, Fazenda Paraíso, Cidade de Itirapina, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 6.960, no Segundo CRI de Rio Claro, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE PRODUOVOS ALIMENTOS LTDA. E OUTROS, em curso na 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, Nº 0194411-30.2006.8.26.0100 (0490/06), é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 8.885.000,00

(Oito milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil de reais)

Agosto / 2.017

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 65 (sessenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de Agosto de 2.017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D