



Número: **5003940-52.2019.8.13.0431**

Classe: **[CÍVEL] INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO DEVEDOR OU PELO ESPÓLIO**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Monte Carmelo**

Última distribuição : **31/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 101.585.096,22**

Assuntos: **Preferências e Privilégios Creditórios**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO (EXEQUENTE)	
	PRISCILA OLIVEIRA DA SILVA (ADVOGADO) GUILHERME CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE (ADVOGADO) LUIZ CARLOS DE ARRUDA (ADVOGADO) VIVIANE RAMONE TAVARES (ADVOGADO) LUIZ CARLOS DE ARRUDA JUNIOR (ADVOGADO) VANUSA APARECIDA ALVES (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO S.A. (EXECUTADO(A))	
IGL AMERICA DO SUL S.A. (EXECUTADO(A))	
GHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A (EXECUTADO(A))	
BANCO MERCANTIL DO BRASIL SA (EXECUTADO(A))	
GOFGO INTERNATIONAL BRASIL S.A. (EXECUTADO(A))	
BANCO DAYGOVAL S.A. (EXECUTADO(A))	
BAYER S.A. (EXECUTADO(A))	
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS XXIII S.A. (EXECUTADO(A))	
	IGOR MACIEL ANTUNES (ADVOGADO)
MÁRIO DA CRUZ (EXECUTADO(A))	
	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
ABADIA RAQUEL MOREIRA MONTEIRO (EXECUTADO(A))	
	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
GERALDO ALVES DA SILVA (EXECUTADO(A))	
	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
LEILA ULISSES SANTOS DE ALMEIDA (EXECUTADO(A))	

	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
JOSE CARLOS NOVAIS (EXECUTADO(A))	
	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
JOAO ALVES FILHO (EXECUTADO(A))	
	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
ADRIANO SOARES MARTINS (EXECUTADO(A))	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO)
OSVALDO NUNES MARTINS (EXECUTADO(A))	
	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
CLEONICE DE SOUZA LEAO MIRANDA (EXECUTADO(A))	
	ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO)
JANE MARTINS DE SOUSA (EXECUTADO(A))	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO)
ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (EXECUTADO(A))	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO)
THIAGO CHAVES DE MELO (EXECUTADO(A))	
	THIAGO CHAVES DE MELO (ADVOGADO)
ZAMBIAZI, DAMASO SOCIEDADE DE ADVOGADOS - EPP (EXECUTADO(A))	
	GIANPAOLO ZAMBIAZI BERTOL ROCHA (ADVOGADO)
GUILHERME GOMES SILVA (EXECUTADO(A))	
	GUILHERME GOMES SILVA (ADVOGADO)
BASF SA (EXECUTADO(A))	
	GUSTAVO GONCALVES GOMES (ADVOGADO)
DECCACHE ADVOGADOS (EXECUTADO(A))	
	WALDEMAR DECCACHE (ADVOGADO)
ANTUNES MASCARENHAS SOCIEDADE DE ADVOGADOS (EXECUTADO(A))	
	WILLIAM CARMONA MAYA (ADVOGADO)
BANCO SAFRA (EXECUTADO(A))	
	WILLIAM CARMONA MAYA (ADVOGADO) FERNANDO DENIS MARTINS (ADVOGADO)
IHARABRAS SA INDUSTRIAS QUIMICAS (EXECUTADO(A))	
	MICHEL CARLOS MARIZ TEIXEIRA (ADVOGADO)

Outros participantes

IHARABRAS SA INDUSTRIAS QUIMICAS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MICHEL CARLOS MARIZ TEIXEIRA (ADVOGADO)
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALFREDO ZUCCA NETO (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DONALDO JOSE DE ALMEIDA (ADVOGADO)
ICL AMERICA DO SUL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PIZERRE BORGES SIQUEIRA (ADVOGADO) GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU (ADVOGADO) CRISTIANA FRANCA CASTRO BAUER (ADVOGADO) LEONARDO LUIZ TAVANO (ADVOGADO)
CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FERNANDO DENIS MARTINS (ADVOGADO)
BANCO MERCANTIL DO BRASIL SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EUCELLI QUEIROS GONCALVES DE SOUSA FERNANDES E PERONE (ADVOGADO) GLEISSON MIRANDA MAIA (ADVOGADO)
COFCO INTERNATIONAL BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HELIO ALBERTO BELLINTANI JUNIOR (ADVOGADO)
BAYER S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CELSO UMBERTO LUCHESI (ADVOGADO)
BANCO DAYCOVAL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SANDRA KHAFIF DAYAN (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO (TERCEIRO INTERESSADO)	
TIMAC AGRO INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GIANPAOLO ZAMBAZI BERTOL ROCHA (ADVOGADO)
INOCENCIO CANDIDO BORGES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	INOCENCIO CANDIDO BORGES NETO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
MONTEIRO DE ANDRADE, DINIZ, GALUPPO, ALBUQUERQUE E VIANA ADVOGADOS ASSOCIADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	GUILHERME CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE (ADVOGADO)
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DO CERRADO MONTE CARMELO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
CREUZO TAKAHASHI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALINE PIOLI KOGA (ADVOGADO)
PEDRO HENRIQUE DIAS GOMES STEIN (TERCEIRO INTERESSADO)	

PROGRESSO ARMAZEM DE CAFE LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)			
		ALDO DE SOUSA NETO (ADVOGADO)	
JOSÉ VICTOR DIAS GOMES STEIN (TERCEIRO INTERESSADO)			
JOSÉ VICTOR DIAS GOMES STEIN (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9713465370	01/02/2023 19:13	Laudo Pericial - Avaliação do Imóvel Matrícula nº 17.593	Laudo Pericial

ALINE MOREIRA
ENGENHEIRA CIVIL

CREA-MG 340604
LAUDOS E PERÍCIAS

LAUDO PERICIAL
1ª VARA CÍVEL – MONTE CARMELO/ MG
PROCESSO Nº 5003940-52.2019.8.13.0431

Aline Moreira dos Santos
Perita Judicial
Apresentada



LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Imóvel matrícula nº17.593	6
Figura 2: Localização do imóvel	7
Figura 3: Localização mais próxima ao imóvel.....	7

LISTA DE TABELA

Tabela 1 - Fotos retiradas no dia da vistoria no imóvel.....	9
Tabela 2 – Metragem dos ambientes do imóvel	15



Sumário

01 – APRESENTAÇÃO	4
02 – HISTÓRICO	5
03 – OBJETIVO	6
04 – INFORMAÇÕES, PRINCÍPIOS, FATORES LIMITANTES E RESSALVAS:.....	6
05 – LOCALIZAÇÃO	7
06 – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS.....	8
07 – VISTORIA.....	8
08 – REGISTRO FOTOGRÁFICO	9
09 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:	15
10 – METRAGEM DO IMÓVEL	15
11 – CONCLUSÃO	16
11.1 – Liquidez Geral do Bem Avaliado – Diagnóstico de Mercado.....	16
12 – ANEXOS – PLANILHAS DE CÁLCULO	17
12.1 – Método Involutivo – Avaliação do Terreno;	17
12.2 – Método Evolutivo – Avaliação Benfeitorias;	19
12.3 – Planta baixa do imóvel;.....	23
13 – ENCERRAMENTO.....	26



01 – APRESENTAÇÃO

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MONTE CARMELO**

PROCESSO Nº: 5003940-52.2019.8.13.0431

CLASSE: [CÍVEL] INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO DEVEDOR OU PELO
ESPÓLIO

ASSUNTO: LAUDO PERICIAL

EXEQUENTE: COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO

EXECUTADO(A): MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO e outros.

Aline Moreira dos Santos, Engenheira Civil, CREA MG nº 340604, perita nomeada nos autos do processo em referência, procedidos os trabalhos e vistoria que se fizeram necessários, vem respeitosamente, perante a V. Ex^a apresentar seu Laudo Técnico Pericial.



02 – HISTÓRICO

Aos vinte e seis de agosto de dois mil e vinte e dois, a Perita acima designada analisou os autos da ação judicial nº 5003940-52.2019.8.13.0431, processo digitalizado da 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Carmelo. Aos trinta de agosto de dois mil e vinte e dois protocolou a petição de aceite para a nomeação da Perícia Judicial.

No dia vinte e nove de outubro de dois mil e vinte e dois protocolou-se a petição de solicitação do depósito dos honorários periciais em conta judicial, os quais foram depositados em sua integralidade pelo Administrador Judicial da Massa Falida Copermonte, procedidos o adiantamento dos 50% (cinquenta por cento) em conta desta Perita, agendou-se a data de vistoria do imóvel.

No dia treze de janeiro de dois mil e vinte e três, às 11h (onze horas) da manhã deu início a vistoria do imóvel, com duração de 1:40h (uma hora e quarenta minutos) na presença do Sr. José Osvaldo Stein conforme Termo de Comparecimento anexo, por não existir a planta baixa do imóvel no local, esta Perita fez todos os levantamentos in loco para que fosse possível proceder a avaliação no presente Laudo Pericial.



03 – OBJETIVO

Este Laudo Técnico Pericial tem por objetivo a avaliação do imóvel urbano da matrícula nº 17.593, situado na Avenida da Saudade, nº 142 – Bairro Belo horizonte em Monte Carmelo – Minas Gerais.

Figura 1: Imóvel matrícula nº17.593



Fonte: Google Earth

04 – INFORMAÇÕES, PRINCÍPIOS, FATORES LIMITANTES E RESSALVAS:

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios;

- a. O Laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria Perita, que preparou as análises e as respectivas conclusões;
- b. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA/CREA MG);
- c. A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto;
- d. Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Laudo;
- e. Nesta Avaliação computaram-se como corretos os elementos documentais consultado, análises e vistoria “in loco”;
- f. A Perita não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos;
- g. O Laudo fundamenta-se no que estabelecem a Norma Técnica ABNT NBR 13752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil – DEZ 1996).

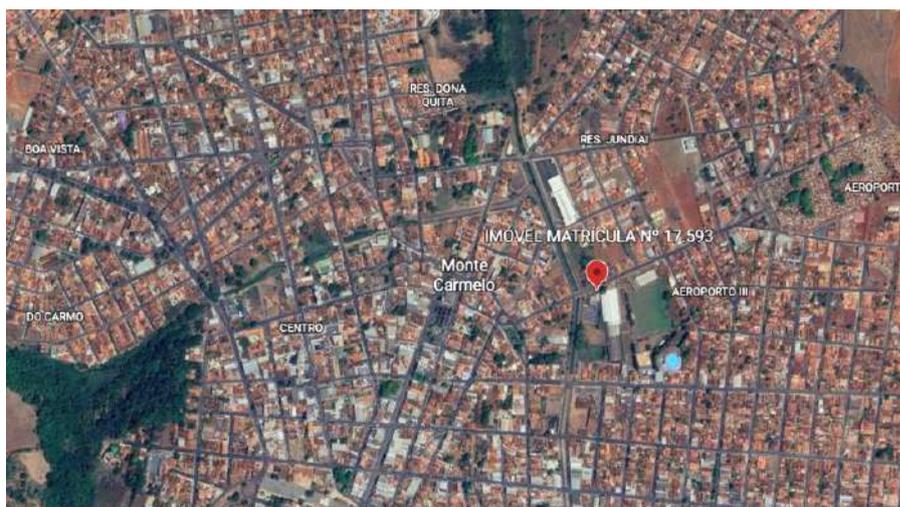


05 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado da presente ação, está localizado na cidade de Monte Carmelo um município brasileiro do estado de Minas Gerais. Com população estimada, segundo dados do IBGE em 2019 de aproximadamente 50 mil habitantes. Um dos destaques econômicos da cidade é a produção de café, sendo a atividade exercida pelos locadores do imóvel atualmente. O município, juntamente com Araguari, Uberaba e Patrocínio, está no eixo de destaque da produção de café no Cerrado para exportação, no Brasil.

Este, ainda está situado próximo ao centro da cidade e Prefeitura do Município, conta com excelente infraestrutura como água, energia elétrica, transporte público, rede de esgoto, ruas e avenidas asfaltadas, sendo inserido em uma área próxima à supermercados, padaria, farmácia, restaurantes contribuindo na valorização do imóvel.

Figura 2: Localização do imóvel



Fonte: Google Earth

Figura 3: Localização mais próxima ao imóvel



Fonte: Google Earth



06 – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera celular Motorola – MotoG22; trenas de 1(um) e 3(três) metros – Marca 3M; trena a laser de 60 metros – Mileseeey.

07 – VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada no dia treze de janeiro de dois mil e vinte e três, às 11h (onze horas), com duração de 1:40h (uma hora e quarenta minutos) na presença de um dos locatários do imóvel Sr. José Osvaldo Stein. Conforme **Termo de Comparcimento** anexo.

Foi solicitado dias antes por e-mail e no momento da vistoria a cópia do IPTU e planta do imóvel. No local, os locatários cederam a cópia do IPTU e comunicaram que não havia planta do imóvel no local, realizou-se toda a medição da edificação no local.

O imóvel possui estrutura metálica com fechamento de alvenaria convencional (blocos de tijolos para uso de vedação) e telhas em aço galvanizado; paredes internas da sede e escritório balança com pintura branco gelo e piso cerâmico 25x25 na cor bege, janelas de vidro temperado e portas de madeira; ambientes como refeitório, vestiário e banheiros algumas paredes internas possuíam revestimento cerâmico; os galpões com pintura interna na cor verde claro; pintura externa das áreas sendo rosa pele com verde grama.

Condições físicas aparentemente não apresentam trincas ou rachaduras que venham a comprometer a estrutura do local, estrutura física em boas condições. Revestimentos internos apresentam boas condições físicas, instalações elétricas e hidráulicas também apresentam boas condições físicas. Imóvel com paisagismo bem cuidado, revestimentos externos com boa manutenção. Trata-se de três galpões, sendo dois industriais e o terceiro utilizado como sede da PROCAFÉ – Progresso Armazém de Café.



08 – REGISTRO FOTOGRÁFICO

Tabela 1 - Fotos retiradas no dia da vistoria no imóvel













Fonte: Autora



09 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO INVOLUTIVO, que permite a determinação do valor baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel a avaliar e com as condições do mercado.

E para avaliar os galpões (benfeitorias) será utilizado o MÉTODO EVOLUTIVO, neste método, a determinação do valor do imóvel consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

10 – METRAGEM DO IMÓVEL

Tabela 2 – Metragem dos ambientes do imóvel

Quadro de áreas	
Ambiente	Área (m²)
Sede PROCAFÉ	272m ²
Escritório Balança	45m ²
Galpão Frente	2200m ²
Galpão Fundo	1630m ²
Depósito (galpão fundo)	15m ²
Banheiro + Depósito (galpão fundo)	12m ²
Varandas	256m ²
Total	4.430m²

Fonte: Autora



11 – CONCLUSÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que com as amostras encontradas na pesquisa de terrenos similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

R\$ 9.610.000,00 (nove milhões seiscentos e dez mil reais)

11.1 – Liquidez Geral do Bem Avaliado – Diagnóstico de Mercado

Para a determinação do **Valor de Liquidez de Mercado** do imóvel avaliado, o mesmo possui liquidez baixa.

- Foi adotado o fator de liquidez **0,8**.

Valor de Liquidez: R\$ 7.688.000,00

Para a obtenção do **Valor de Liquidação Forçada – Venda em Leilão** o imóvel avaliado possui liquidez baixa.

- Foi adotado o fator de liquidez **0,5**.

Valor de Liquidez Forçada: R\$ 4.805.000,00

O prazo estimado para venda do bem é entre 06 a 12 meses.



12 – ANEXOS – PLANILHAS DE CÁLCULO

12.1 – Método Involutivo – Avaliação do Terreno;

Amostragem obtida através de pesquisa de mercado

BAIRRO	ÁREA M ²	TOPOGRAFIA	VALOR	ANÚNCIO	CONTATO	TELEFONE
Villa Itália	288	plano	R\$ 115.000,00	Olx	Wendell	03499112-9757
Batuque	276	plano	R\$ 320.000,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Cidade Jardim	360	plano	R\$ 126.000,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Cidade Jardim	240	plano	R\$ 90.000,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Villa Itália	300	plano	R\$ 120.000,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Cidade Jardim	360	plano	R\$ 180.000,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Villa Itália	240	plano	R\$ 90.000,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Jardim dos Ipês	360	plano	R\$ 220.000,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Jardim Zeny	525	plano	R\$ 336.960,00	Imóveis Global	Pablo Reis	03499107-0868
Jardim Zeny	420	plano	R\$ 290.000,00	Zap Imóveis	Leonardo	03499733-3055
Bougainville	253	plano	R\$ 100.000,00	Olx	Eric	03499221-1712

Fonte: Autora

Custo de urbanização de glebas

SERVIÇOS	VALOR
Serviços de Topografia	R\$ 9.155,87
Terraplanagem	R\$ 3.757,24
Rede de Água Potável	R\$ 8.837,62
Rede de Esgoto	R\$ 19.237,42
Drenagem de Águas Pluviais - galerias	R\$ 7.312,49
Drenagem de Águas Pluviais - Guias e Sarjetas	R\$ 6.462,24
Pavimentação	R\$ 17.160,00
Rede de Iluminação Pública	R\$ 3.007,34
TOTAL	R\$ 74.930,22

Fonte: Revista Construção Mercado – 11/2020



Tratamento por fatores

Dados	Valores			Fatores				Valor
				homogeneizantes				ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F o	F lo	F to p	F hom	R / m2
1	R\$ 115.000,00	288	R\$ 399,31	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 646,88
2	R\$ 320.000,00	276	R\$ 1.159,42	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 1.878,26
3	R\$ 126.000,00	360	R\$ 350,00	0,9	1,4	1,0	1,26	R\$ 441,00
4	R\$ 90.000,00	240	R\$ 375,00	0,9	1,4	1,0	1,26	R\$ 472,50
5	R\$ 120.000,00	300	R\$ 400,00	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 648,00
6	R\$ 180.000,00	360	R\$ 500,00	0,9	1,4	1,0	1,26	R\$ 630,00
7	R\$ 90.000,00	240	R\$ 375,00	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 607,50
8	R\$ 220.000,00	360	R\$ 611,11	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 550,00
9	R\$ 336.960,00	525	R\$ 641,83	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 577,65
10	R\$ 290.000,00	420	R\$ 690,48	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 621,43
11	R\$ 100.000,00	253	R\$ 395,26	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 355,73
		Média	R\$ 536,13				Média	R\$ 675,36
						Média saneada		R\$ 594,24

Fonte: Autora



Cálculo:

Considerando 40% de redução da área para infraestrutura e 15% de lucro do empreendedor temos:

$$VG = \left(\frac{(At\ do\ terreno) \times (1 - perdas\ de\ área) \times Vu\ do\ terreno}{(1 + lucro)} \right) - Despesas$$

$$VG = \left(\frac{19.459 \times 0,6 \times 594,24}{1,15} \right) - \left(\frac{74930}{1000} \times 19.459 \right)$$

$$VG = 6.033.034,52 - 1.458.062,87$$

$$VG = R\$ 4.574.971,65$$

12.2 – Método Evolutivo – Avaliação Benfeitorias;

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
A	1	<u>Novo</u>
B	2	<u>Entre novo e regular</u>
C	3	<u>Regular</u>
D	4	<u>Entre regular e reparos simples</u>
E	5	<u>Reparos simples</u>
F	6	<u>Entre reparos simples e importantes</u>
G	7	<u>Reparos importantes</u>
H	8	<u>Entre reparos importantes e s/ valor</u>

Fator K
26,00

Depreciação Ross Heidecke
0,74

(= (100-K) / 100)

*CUB refere-se a **Construção Nova** (dezembro/2023)

* Fator K (Índice de Depreciação)

* FOC (Residual) Valor considerado ainda que o bem esteja depreciado

(Valor sobre ruínas, por exemplo)



Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
11	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
13	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
18	10,6	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
19	11,3	11,30	13,55	18,45	27,35	41,25	57,95	78,00
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
21	12,7	12,70	14,90	19,75	28,50	42,20	58,65	78,35
22	13,4	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
23	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
24	14,9	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
25	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
26	16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
27	17,15	16,70	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
28	17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
29	18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
31	20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
32	21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
33	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
34	22,8	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
35	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
36	24,5	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
37	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
38	26,2	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
39	27,5	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
40	28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
41	29,3	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
42	29,8	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
43	30,75	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Dezembro/2022. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.109,42
PP-4	1.991,44
R-8	1.888,92
PIS	1.434,74

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.509,84
PP-4	2.380,06
R-8	2.081,62
R-16	2.015,73

PADRÃO ALTO	
R-1	3.160,74
R-8	2.556,76
R-16	2.647,37

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.397,85
CSL-8	2.058,74
CSL-16	2.748,88

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.581,84
CSL-8	2.248,04
CSL-16	3.000,95

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.136,25
GI	1.129,66

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2022)

Número Índice: 309,760 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,15%

CUB – Sinduscon MG

Cálculo:

FRENTE LOTE ANALISADO	103,00 m
LATERAL LOTE ANALISADO	188,92 m
ÁREA LOTE ANALISADO	19459,00 m
	0,00
ÁREA EDIFICADA	4430,00 m ²
ÁREA LOTE PADRÃO	7698,86 m ²
CUSTO LOTE PADRÃO	R\$ 594,24/m ²
VALOR LOTE PADRÃO	R\$ 4.574.971,65
CUB DE REFERÊNCIA	R\$ 1.129,66
VALOR REAL LOTE ANALISADO	R\$ 4.574.971,65
CUSTO BENFEITORIAS	R\$ 5.504.833,18
FATOR DE CORREÇÃO	VALOR DEFINIDO
VALOR DA BENFEITORIAS	R\$ 4.073.576,55

$$V_i = V_T + V_B$$

$$V_i = R\$ 4574971,65 + R\$ 4073576,5532 = R\$ 8648548,2032$$

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 8.648.548,20

TABELA DE CÁLCULO DE CUSTO DE BENFEITORIAS					
AMBIENTE	ÁREA EDIFICADA	VALOR CUB	FC	CUSTO	TOTAL
AREA TOTAL	4430,00 m ²	R\$ 1.129,66	0,74	R\$ 5.504.833,18	R\$ 4.073.576,55
				TOTAL	R\$ 4.073.576,55

Arredondamento de 1% = R\$ 8.738.033,70

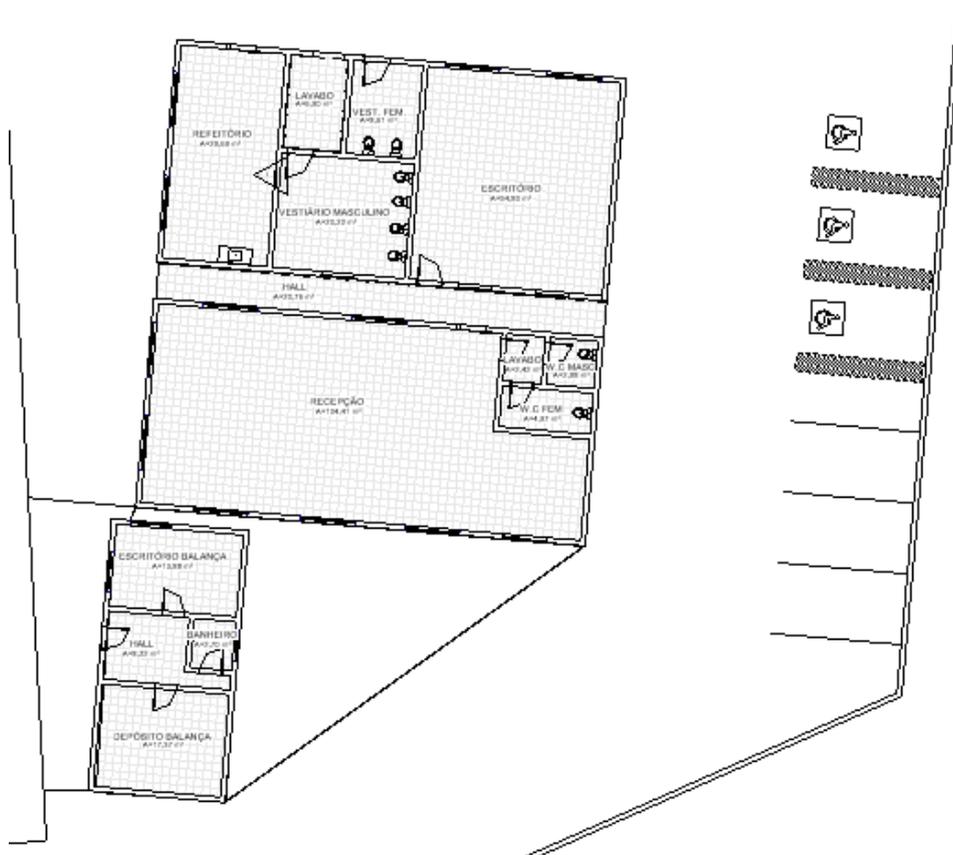
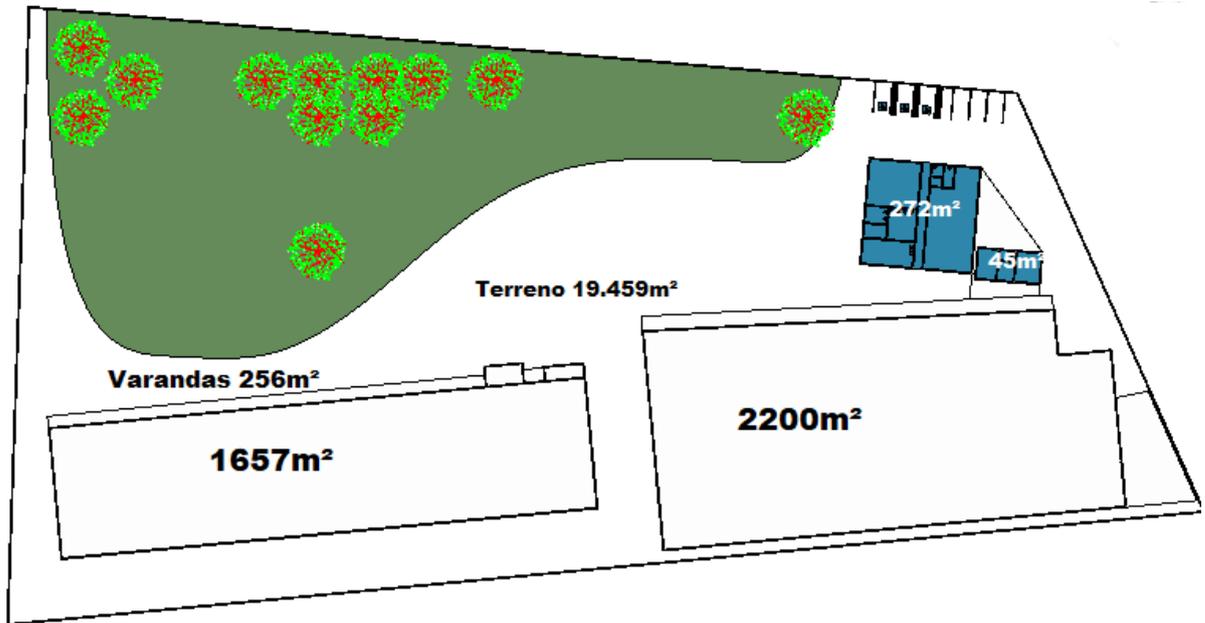
Limite inferior -10% = R\$ 7.861,530,33

Limite superior +10% = R\$ 9.608.537,07

Adotado: **R\$ 9.610.000,00**



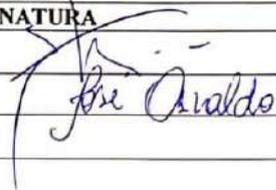
12.3 – Planta baixa do imóvel;



TERMO DE COMPARECIMENTO

PROCESSO Nº 5003940-52.2019.8.13.0431
CLASSE: [CÍVEL] INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO DEVEDOR OU PELO ESPÓLIO
EXEQUENTE: COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO
EXECUTADO: TIMAC AGRO INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES LTDA
E OUTROS.

Compareceram no dia 13/01/2023 às 11h no imóvel localizado na Av. da Saudade, nº 142 –
Bairro Belo Horizonte na cidade de Monte Carmelo as partes, assistentes e/ou advogados.

Nº	FUNÇÃO/ CARGO	ASSINATURA
1	locatário	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Uberlândia, 13 de janeiro de 2023.

Aline Moreira dos Santos
Engª Civil – Perita Judicial
CREA MG 340604

 Documento assinado eletronicamente



Prefeitura Municipal de Monte Carmelo
 CNPJ 00.593.103/0001-78
 IPTU (IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO) - 2ª VIA

Inscrição	13999	Inscrição Cadastrel	80901210000
N. Fatura	3552767	Parcela	6
Exercício	2022	Vencimento	31/08/2022
		Valor Parcela	2.493,91

Endereço do Imóvel: AVENIDA DA SAUDADE, 142
 COOPERMONTE VILA NOVA SINCORA
 *** ATENÇÃO: FAVOR NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO! ***
 *** CASO O VENCIMENTO CAIA EM DIA NÃO UTIL
 Ref: 2022/3

Proprietário: CNPJ ou CPF
 COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO
 CNPJ/CPF: 00.699.115/0006-20

Imóvel	Inscrição Cadastrel	Exercício	Parcela	Vencimento	N. Fatura
	13999	2022	6	31/08/2022	3552767
Prefeitura Municipal de Monte Carmelo (18.593.103/0001-78) Proprietário: CNPJ ou CPF: 00.699.115/0006-20		Valor Parcela: 2.421,27			
COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO		Desconto: 0,00			
Endereço do Imóvel: AVENIDA DA SAUDADE, 142		Multa: 48,43			
COOPERMONTE VILA NOVA SINCORA		Juros: 24,21			
*** ATENÇÃO: FAVOR NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO! ***		Cargos: 0,00			
*** CASO O VENCIMENTO CAIA EM DIA NÃO UTIL, ANTECIPA-SE PARA O ÚLTIMO DIA UTIL ANTES DO VENCIMENTO! ***		Valor Total: 2.457,91			
Ref: 2022/3					
8167000024-2 93912753202-5 20831100000-3 00003552767-0					

Página 1 de 1

SICOOB - Sistema de Cooperativas de Crédito do Brasil
 Plataforma de Serviços Financeiros do Sicoob - SISBR

01/09/2022 COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE CONVÊNIO 13:40:52

Cooperativa: 4264 / SICOOB ARACÓOP
 Conta: 60.605.7 / PROGRESSO ARMAZEM DE CAFE EIRELI
 Convênio: Tributos (Mte Carmelo)
 Código de Barras: 8167000024 93912753202 20831100000 00003552767
 No. Agendamento: 14.200.878
 NSU: 22.2420269159
 Data Agendamento: 30/08/2022-14:50:02
 Data Pagamento: 30/08/2022
 Valor do documento: 2.493,91
 Valor dos juros: 0,00
 Valor da multa: 0,00
 Outros encargos: 0,00
 Valor do desconto: 0,00
 Outras deduções: 0,00
 Valor total: 2.493,91
 Observação: IPTU 3 PARCELA
 Autenticação: 383F45F2-2D50-4E3D-BC2E-2D91C3FB4176
 OUVIDORIA SICOOB: 08007250996



13 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 26 páginas, todas elaboradas pela Perita, que subscreve esta última.

Uberlândia, 01 de fevereiro de 2023.

ALINE MOREIRA DOS SANTOS
Perito Judicial
CREA MG: 340604

