



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)

Outros participantes	
BASF SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUSTAVO GONCALVES GOMES (ADVOGADO)
GUILHERME GOMES SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUILHERME GOMES SILVA (ADVOGADO)
DECCACHE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WALDEMAR DECCACHE (ADVOGADO)
ANTUNES MASCARENHAS SOCIEDADE DE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WILLIAM CARMONA MAYA (ADVOGADO)
BANCO SAFRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WILLIAM CARMONA MAYA (ADVOGADO) FERNANDO DENIS MARTINS (ADVOGADO)
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)	
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 ZAMBIAZI 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
10106538075	06/11/2023 15:55	LAUDO PERICIAL - MONTECCER-compressed	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
Avaliação de imóvel – Matrícula nº 2.257
Av. Heládio Simões, 629 - Batuque

Aline Moreira dos Santos
Perita Judicial
Apresentada



LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Imóvel matrícula nº 2.257	6
Figura 2: Localização do 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
13 – ENCERRAMENTO	23



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: 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

No dia 06 de abril de 2023, a Perita acima designada elaborou uma proposta de avaliação do imóvel da matrícula nº 2.257 referente a ação judicial nº 5003940-52.2019.8.13.0431, processo digitalizado da 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Carmelo. Tendo sua proposta homologada, intimando a dar início aos trabalhos.

Em agosto de 2023 protocolou-se a petição de solicitação de liberação de 50% dos honorários periciais em conta judicial, os quais foram depositados 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 10 de outubro de 2023, às 14h (horas) da tarde deu-se início a vistoria do imóvel, com duração de aproximadamente 1h (uma hora) na presença do Sr. Ival 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 2.257, situado na Avenida Heládio Simões, 629, Batuque – Monte Carmelo – Minas Gerais.

Figura 1: Imóvel matrícula nº 2.257



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).

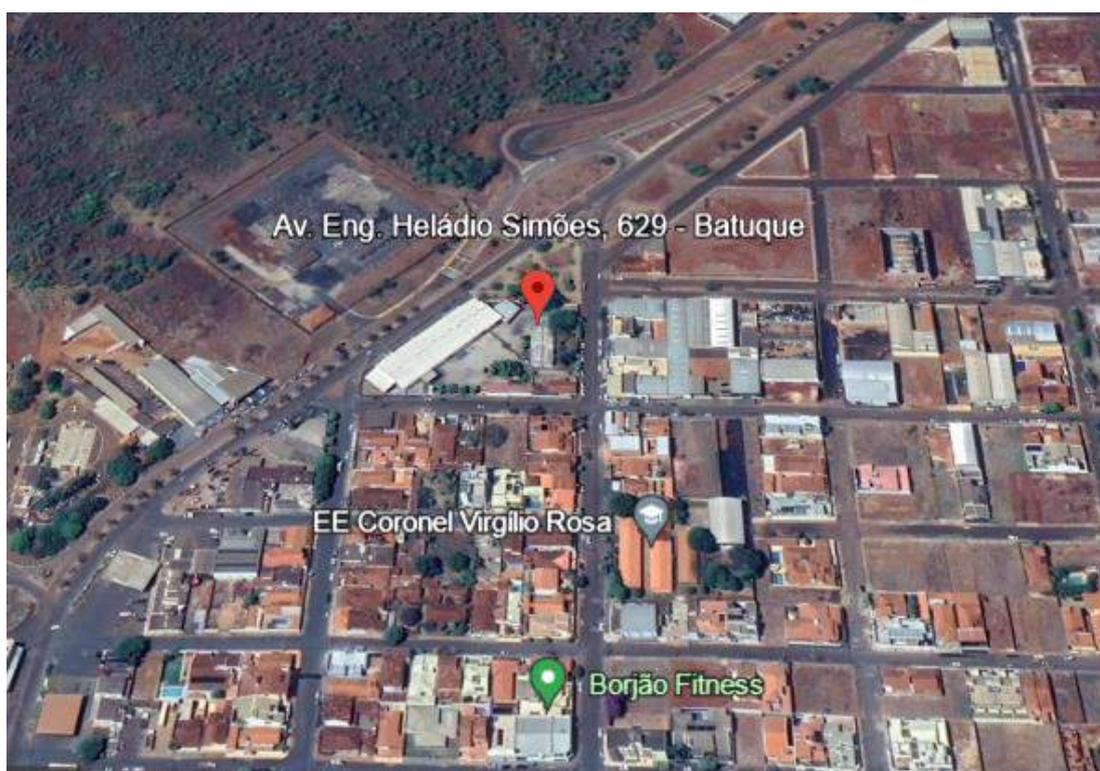


05 – LOCALIZAÇÃO

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 pelo locatário 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 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



06 – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Máquina fotográfica profissional SONY Alpha 37; trenas de 1(um) e 3(três) metros – Marca 3M; trena a laser de 60 metros – Mileseey.

07 – VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada no dia no dia 10 de outubro de 2023, às 14h (quatorze horas), com duração de aproximadamente 1h (uma hora) na presença do Sr.Ival. Conforme **Termo de Comparecimento** anexo.

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

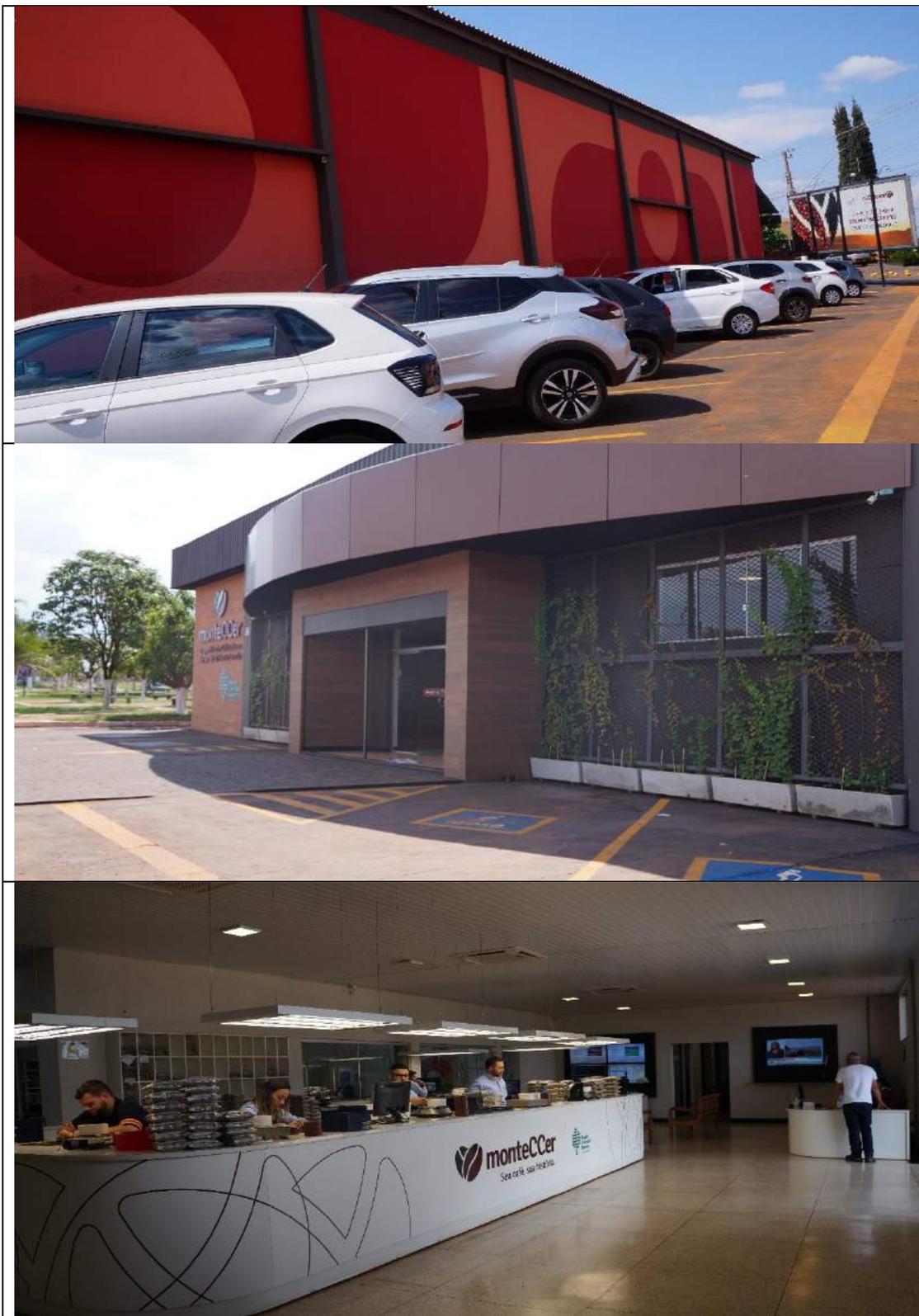
O imóvel possui estrutura metálica com fechamento de alvenaria convencional (blocos de tijolos para uso de vedação) e telhas em aço galvanizado e cerâmico; paredes internas da sede com pintura branco gelo e piso cerâmico 25x25 na cor bege e 50x50 granilhado, janelas de vidro temperado e portas de madeira e vidro; ambientes como refeitório e banheiros algumas paredes internas possuíam revestimento cerâmico; o galpão maior com pintura externa na cor vermelho e rosa, galpão menor externo vermelho e branco.

Condições físicas aparentemente não apresentam trincas ou rachaduras que venham a comprometer a estrutura do local, constatou-se algumas infiltrações procedentes de goteiras do telhado e umidade ascendente em algumas paredes, mas num geral a estrutura física está em boas condições. Revestimentos internos, instalações elétricas e hidráulicas também apresentam boas condições físicas. Imóvel com paisagismo bem cuidado, revestimentos internos e externos com boa manutenção. Trata-se de dois galpões e uma varanda com cozinha e banheiros.



08 – REGISTRO FOTOGRÁFICO

Tabela 1: Fotos retiradas no dia da vistoria no imóvel

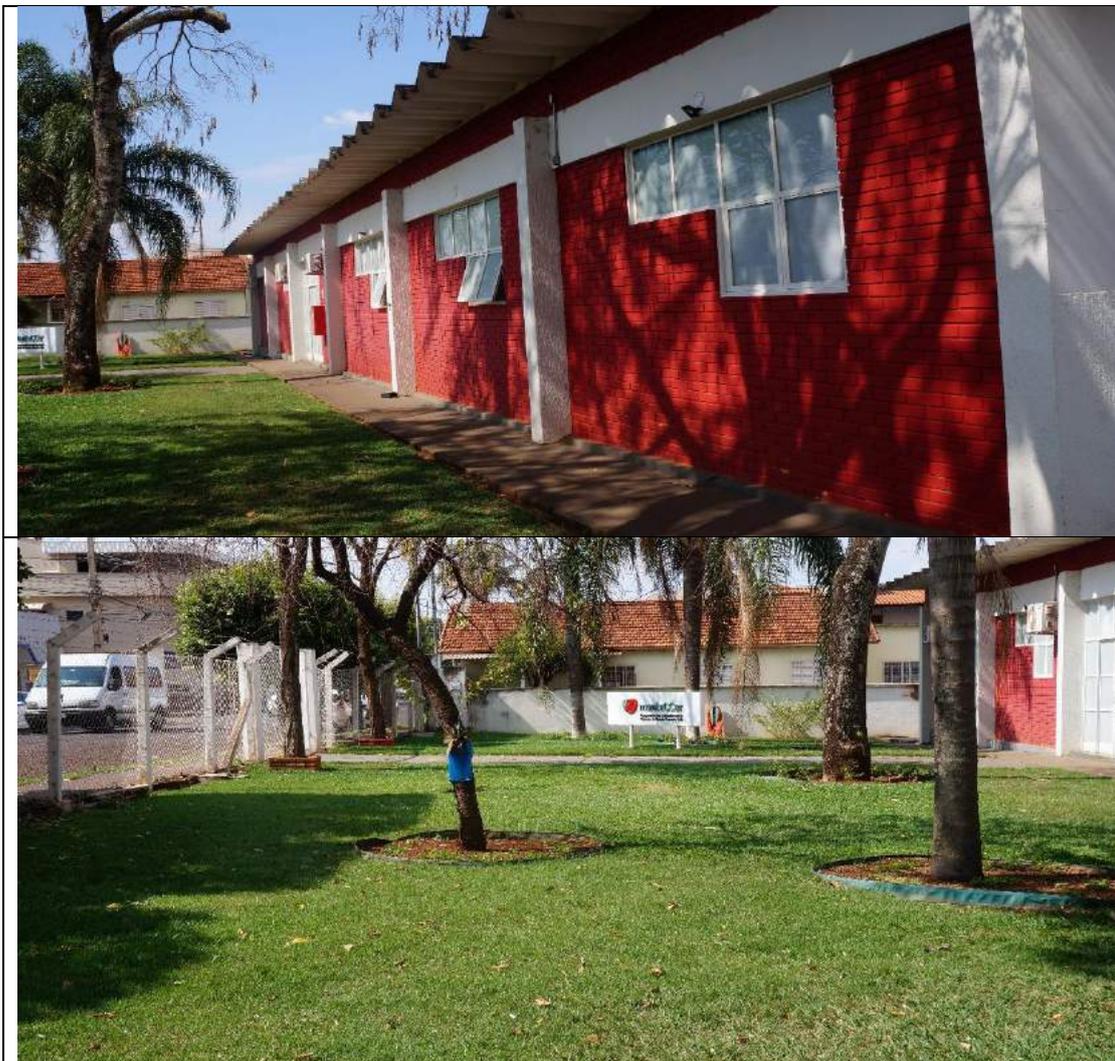












Fonte: Autora



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 e varanda (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)
1º Galpão - Sede Monteccer	1.420,26m ²
Apoio Sede (café/ descanso e corredor)	97,66m ²
Estacionamento motocicletas	15,48m ²
Cozinha	7,50m ²
Banheiros Feminino e Masculino	4,50m ²
Varanda (refeitório)	142m ²
2º Galpão - Administrativo	300m ²
Guarita	3,03m ²
Casa – Arquivo Copermonte	91m ²
Total	2.081,43m²

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\$ 3.950.000,00 (três milhões novecentos e cinquenta 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 **0,9**.

Valor de Liquidez: R\$ 3.555.000,00

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

- Foi adotado o fator de liquidez **0,6**.

Valor de Liquidez Forçada: R\$ 2.370.000,00

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



12 – ANEXOS – PLANILHAS DE CÁLCULO

12.1 – Método Involutivo – Avaliação do Terreno;

Amostragem obtida através de pesquisa de mercado

Amostra	Localização	Anunciante	m ²	Valor oferta	R\$/m ²
1	JD. DOS IPÊS	PABLO REIS IMÓVEIS	360	R\$ 200.000,00	R\$ 555,00
2	MANSÕES FIDALGAS	PABLO REIS IMÓVEIS	600	R\$ 75.000,00	R\$ 125,00
3	CIDADE JARDIM	PABLO REIS IMÓVEIS	260	R\$ 130.000,00	R\$ 500,00
4	VILA NOVA	PABLO REIS IMÓVEIS	300	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00
5	CENTRO	PABLO REIS IMÓVEIS	400	R\$ 270.000,00	R\$ 675,00
6	CIDADE JARDIM	PABLO REIS IMÓVEIS	240	R\$ 96.000,00	R\$ 400,00
7	CIDADE JARDIM	PABLO REIS IMÓVEIS	360	R\$ 216.000,00	R\$ 600,00
8	CIDADE JARDIM	PABLO REIS IMÓVEIS	360	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00
9	JARDIM ZENY	PABLO REIS IMÓVEIS	525	R\$ 336.960,00	R\$ 641,00
10	JARDIM ZENY	PABLO REIS IMÓVEIS	525	R\$ 300.000,00	R\$ 571,00
11	JARDIM ZENY	PABLO REIS IMÓVEIS	455	R\$ 309.000,00	R\$ 679,00
12	NOSSA SENHORA DE	PABLO REIS IMÓVEIS	366	R\$ 100.000,00	R\$ 273,00
13	JARDIM ORIENTE	NÉLIO MONTEIRO	150	R\$ 45.000,00	R\$ 300,00
14	JARDIM AMÉRICA	BONIFÁCIO	150	R\$ 50.000,00	R\$ 333,00
15	JARDIM AMÉRICA	MGF IMÓVEIS	230	R\$ 50.000,00	R\$ 217,00

Fonte: Autora

Custo de urbanização de glebas

SERVIÇOS	VALOR
Serviços de Topografia	R\$ 11.495,19
Terraplanagem	R\$ 4.717,21
Rede de Água Potável	R\$ 11.095,63
Rede de Esgoto	R\$ 24.152,58
Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	R\$ 9.180,83
Drenagem de Águas Pluviais - Guias e Sarjetas	R\$ 8.113,34
Pavimentação	R\$ 21.544,38
Rede de Iluminação Pública	R\$ 3.775,72
TOTAL	R\$ 94.074,88

Fonte: Revista Construção Mercado - Atualização Autora set/2023



Tratamento por fatores

Dados	Valores			Fatores				Valor
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	homogeneizantes				ajustado
				F o	F lo	F top	F hom	R / m2
1	R\$ 200.000,00	360	R\$ 555,56	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 500,00
2	R\$ 75.000,00	600	R\$ 125,00	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 112,50
3	R\$ 130.000,00	260	R\$ 500,00	0,9	1,4	1,0	1,26	R\$ 630,00
4	R\$ 120.000,00	300	R\$ 400,00	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 360,00
5	R\$ 270.000,00	400	R\$ 675,00	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 1.093,50
6	R\$ 96.000,00	240	R\$ 400,00	0,9	1,4	1,0	1,26	R\$ 504,00
7	R\$ 216.000,00	360	R\$ 600,00	0,9	1,4	1,0	1,26	R\$ 756,00
8	R\$ 180.000,00	360	R\$ 500,00	0,9	1,4	1,0	1,26	R\$ 630,00
9	R\$ 336.960,00	525	R\$ 641,83	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 1.039,76
10	R\$ 300.000,00	525	R\$ 571,43	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 925,71
11	R\$ 309.000,00	455	R\$ 679,12	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 1.100,18
12	R\$ 100.000,00	366	R\$ 273,22	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 245,90
13	R\$ 45.000,00	150	R\$ 300,00	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 270,00
14	R\$ 50.000,00	150	R\$ 333,33	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 300,00
15	R\$ 50.000,00	230	R\$ 217,39	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 195,65
		Média	R\$ 451,46				Média	R\$ 577,55
						Média saneada		R\$ 566,00

Fonte: Autora

Cálculo:

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

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

$$VG = \left(\frac{6.182 \times 0,6 \times 566,00}{1,15} \right) - \left(\frac{94.074,88}{1000} \times 6.182 \right)$$

$$VG = 1.825.571,48 - 581.570,91$$

$$VG = R\$ 1.244.000,57$$



12.2 – Método Evolutivo – Avaliação Benfeitorias;

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

Fator K
12,65

Depreciação Ross Heidecke
0,8735

(= (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



Tabela Cub/m² de setembro de 2023 (dato mais recente)

<h1 style="margin: 0;">CUB/m²</h1> <p style="margin: 0;">Custos Unitários Básicos de Construção</p>																															
<p>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2023</p> <p>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 Setembro/2023. "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".</p> <p>"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, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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."</p> <p>VALORES EM R\$/m²</p>																															
<p>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO BAIXO</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO NORMAL</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO ALTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R-1</td><td style="text-align: right;">2.169,55</td> <td>R-1</td><td style="text-align: right;">2.586,18</td> <td>R-1</td><td style="text-align: right;">3.252,26</td> </tr> <tr> <td>PP-4</td><td style="text-align: right;">2.065,39</td> <td>PP-4</td><td style="text-align: right;">2.474,27</td> <td>R-8</td><td style="text-align: right;">2.643,26</td> </tr> <tr> <td>R-8</td><td style="text-align: right;">1.958,58</td> <td>R-8</td><td style="text-align: right;">2.157,66</td> <td>R-16</td><td style="text-align: right;">2.746,02</td> </tr> <tr> <td>PIS</td><td style="text-align: right;">1.496,07</td> <td>R-16</td><td style="text-align: right;">2.091,19</td> <td></td><td></td> </tr> </tbody> </table>		PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO		R-1	2.169,55	R-1	2.586,18	R-1	3.252,26	PP-4	2.065,39	PP-4	2.474,27	R-8	2.643,26	R-8	1.958,58	R-8	2.157,66	R-16	2.746,02	PIS	1.496,07	R-16	2.091,19		
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO																											
R-1	2.169,55	R-1	2.586,18	R-1	3.252,26																										
PP-4	2.065,39	PP-4	2.474,27	R-8	2.643,26																										
R-8	1.958,58	R-8	2.157,66	R-16	2.746,02																										
PIS	1.496,07	R-16	2.091,19																												
<p>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO NORMAL</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO ALTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CAL-8</td><td style="text-align: right;">2.498,96</td> <td>CAL-8</td><td style="text-align: right;">2.898,04</td> </tr> <tr> <td>CSL-8</td><td style="text-align: right;">2.134,06</td> <td>CSL-8</td><td style="text-align: right;">2.339,08</td> </tr> <tr> <td>CSL-16</td><td style="text-align: right;">2.848,54</td> <td>CSL-16</td><td style="text-align: right;">3.121,39</td> </tr> </tbody> </table>		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO		CAL-8	2.498,96	CAL-8	2.898,04	CSL-8	2.134,06	CSL-8	2.339,08	CSL-16	2.848,54	CSL-16	3.121,39														
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO																													
CAL-8	2.498,96	CAL-8	2.898,04																												
CSL-8	2.134,06	CSL-8	2.339,08																												
CSL-16	2.848,54	CSL-16	3.121,39																												
<p>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>RP1Q</td><td style="text-align: right;">2.200,71</td> </tr> <tr> <td>GI</td><td style="text-align: right;">1.152,28</td> </tr> </tbody> </table>		RP1Q	2.200,71	GI	1.152,28																										
RP1Q	2.200,71																														
GI	1.152,28																														
<p>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Setembro/2023)</p> <p>Número Índice: 321,076 (Base Fev/2007 = 100)</p> <p>Varição Global: 0,13%</p>																															

CUB – Sinduscon MG



Cálculo:

FRENTE LOTE ANALISADO	109,00 m
LATERAL LOTE ANALISADO	56,72 m
ÁREA LOTE ANALISADO	6182,00 m
QTDE DE TESTADAS LOTE ANALIS.	0,00
ÁREA EDIFICADA	2081,43 m ²
ÁREA LOTE PADRÃO	3709,20 m ²
CUSTO LOTE PADRÃO	R\$ 335,38/m ²
VALOR LOTE PADRÃO	R\$ 1.244.000,57
VALOR VENAL DO IMÓVEL (IPTU)	R\$ 1.274.665,89
CUB DE REFERÊNCIA	1152,28
VALOR REAL LOTE ANALISADO	R\$ 1.244.000,57
CUSTO BENFEITORIAS	R\$ 2.638.229,18
FATOR DE CORREÇÃO	VALOR DEFINIDO
VALOR DA BENFEITORIAS	R\$ 2.304.493,19

TABELA DE CÁLCULO DE CUSTO DE BENFEITORIAS					
AMBIENTE	ÁREA EDIFICA	VALOR CUB _{RE}	FC	CUSTO	TOTAL
AREA TOTAL	2081,43 m ²	R\$ 1.152,28	0,87	R\$ 2.638.229,18	R\$ 2.304.493,19
				TOTAL	R\$ 2.304.493,19

$$V_i = V_T + V_B$$

$$V_i = R\$ 1244000,57 + R\$ 2304493,18873 = R\$ 3548493,75873$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.548.493,76

Arredondamento de 1% = R\$ 3.584.000,00

Limite inferior -10% = R\$ 3.225.600,00

Limite superior +10% = R\$ 3.942.400,00

Adotado: **R\$ 3.950.000,00**



13 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 23 páginas, todas elaboradas pela Perita, que subscreve esta última.

Uberlândia, 02 de novembro de 2023.

ALINE MOREIRA DOS SANTOS
Perito Judicial
CREA MG: 340604

