



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
10106570805	06/11/2023 15:55	LAUDO PERICIAL - INDIANÓPOLIS-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 54.937
Rodovia AMG 900/1105 Km 15 – Indianópolis MG

Aline Moreira dos Santos
Perita Judicial
Apresentada



LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Imóvel matrícula nº 54.937	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 Comparativo Direto – Avaliação do Terreno;	17
12.2 – Método Evolutivo – Avaliação Benfeitorias;	18
13 – ENCERRAMENTO	22



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 54.937 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 10h (horas) da manhã deu-se início a vistoria do imóvel, com duração de aproximadamente 30 minutos na presença do Sr. Osvaldo 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 54.937, situado na Rodovia AMG 900/1105 Km 15 – Indianópolis – Minas Gerais.

Figura 1: Imóvel matrícula nº 54.937



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).

Página 6 de 22



05 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado da presente ação, está localizado na cidade de Indianópolis um município brasileiro do estado de Minas Gerais. Com população estimada, segundo dados do IBGE em 2021 de aproximadamente 7 mil habitantes, situa-se a 64km da cidade de Uberlândia. A cidade tem um grande potencial agrícola, principalmente o café, cuja área destinada à colheita em 2014 foi estimada em 3.750 hectares.

Este, ainda está situado às margens da Rodovia AMG 900/1105 Km 15 próximo à entrada da cidade e conta com boa infraestrutura como água, energia elétrica, rede de esgoto, ruas e avenidas asfaltadas.

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 10h (dez horas), com duração de aproximadamente 30 minutos na presença do Sr. Osvaldo. 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, comunicaram que não havia planta do imóvel, realizou-se toda a medição da edificação no local.

O imóvel encontra-se desocupado e possui estrutura metálica com fechamento de alvenaria convencional (blocos de tijolos para uso de vedação) e telhas em aço galvanizado;

- Primeiro Galpão (menor metragem): paredes internas com pintura branco gelo e externas na cor bege, cinza claro; piso cerâmico 25x25cm na cor bege; janelas de vidro temperado, portas de madeira e vidro, divisórias de pvc com vidro; os banheiros estão com paredes internas com revestimento cerâmico;
- Segundo Galpão (maior metragem): está com pintura interna verde claro, externa nas cores bege e cinza claro; piso de concreto; portões de ferro;
- Guarita: paredes internas na cor verde claro, piso cerâmico 25x25cm na cor cinza, porta e janelas em vidro temperado.

Condições físicas aparentemente não apresentam trincas ou rachaduras que venham a comprometer a estrutura do local, constatou-se algumas infiltrações, mas num geral a estrutura física está em boas condições. Revestimentos internos, instalações elétricas e hidráulicas também apresentam estar em boas condições.



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 COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do terreno avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

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 (menor metragem)	320m²
2º Galpão (maior metragem)	1785m²
Varandas	528m²
Guarita	5,29m²
Total	2638,29m²

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\$ 7.113.000,00 (sete milhões cento e treze 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\$ 6.401.700,00

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\$ 3.556.500,00

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



12 – ANEXOS – PLANILHAS DE CÁLCULO

12.1 – Método Comparativo Direto – Avaliação do Terreno;

Amostragem obtida através de pesquisa de mercado

Amostra	Localização	Coluna1	Anunciante	m ²	Valor oferta	R\$/m ²
1	INDIANÓPOLIS	DECLIVE	EVERTON IMOBILIÁRIA	50.000	R\$ 500.000,00	R\$ 10,00
2	MIRANDA	PLANO	EVERTON IMOBILIÁRIA	20.000	R\$ 550.000,00	R\$ 27,00
3	INDIANÓPOLIS	PLANO	EVERTON IMOBILIÁRIA	10.000	R\$ 700.000,00	R\$ 70,00
4	INDIANÓPOLIS	PLANO	IMÓVELWEB	5.000	R\$ 540.000,00	R\$ 108,00
5	INDIANÓPOLIS	PLANO	CHAVES NA MÃO	120.000	R\$ 1.600.000,00	R\$ 13,00
6	INDIANÓPOLIS	PLANO	CHAVES NA MÃO	600	R\$ 334.000,00	R\$ 556,00

Fonte: Autora

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\$ 500.000,00	50000	R\$ 10,00	0,9	1,0	0,9	0,81	R\$ 8,10
2	R\$ 550.000,00	20000	R\$ 27,50	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 24,75
3	R\$ 700.000,00	10000	R\$ 70,00	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 63,00
4	R\$ 540.000,00	5000	R\$ 108,00	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 174,96
5	R\$ 1.600.000,00	120000	R\$ 13,33	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 21,60
6	R\$ 334.000,00	600	R\$ 556,67	0,9	1,8	1,0	1,62	R\$ 901,80
		Média	R\$ 130,92				Média	R\$ 199,04
							Média saneada	R\$ 174,96

Fonte: Autora

Cálculo:

$$VG = \text{Área total do terreno} \times Vu$$

$$VG = 20.000 \text{ m}^2 \times R\$ 174,96$$

$$VG = R\$ 3.499.200,00$$



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
13,20

Depreciação Ross Heidecke
0,868

(= (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 (dado mais recente)

<h1 style="margin: 0;">CUB/m²</h1>	Custos Unitários Básicos de Construção																													
<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> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>R-1</td><td style="text-align: right;">2.169,55</td></tr> <tr><td>PP-4</td><td style="text-align: right;">2.065,39</td></tr> <tr><td>R-8</td><td style="text-align: right;">1.958,58</td></tr> <tr><td>PIS</td><td style="text-align: right;">1.496,07</td></tr> </tbody> </table>	PADRÃO BAIXO		R-1	2.169,55	PP-4	2.065,39	R-8	1.958,58	PIS	1.496,07	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO NORMAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>R-1</td><td style="text-align: right;">2.586,18</td></tr> <tr><td>PP-4</td><td style="text-align: right;">2.474,27</td></tr> <tr><td>R-8</td><td style="text-align: right;">2.157,66</td></tr> <tr><td>R-16</td><td style="text-align: right;">2.091,19</td></tr> </tbody> </table>	PADRÃO NORMAL		R-1	2.586,18	PP-4	2.474,27	R-8	2.157,66	R-16	2.091,19	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO ALTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>R-1</td><td style="text-align: right;">3.252,26</td></tr> <tr><td>R-8</td><td style="text-align: right;">2.643,26</td></tr> <tr><td>R-16</td><td style="text-align: right;">2.746,02</td></tr> </tbody> </table>	PADRÃO ALTO		R-1	3.252,26	R-8	2.643,26	R-16	2.746,02
PADRÃO BAIXO																														
R-1	2.169,55																													
PP-4	2.065,39																													
R-8	1.958,58																													
PIS	1.496,07																													
PADRÃO NORMAL																														
R-1	2.586,18																													
PP-4	2.474,27																													
R-8	2.157,66																													
R-16	2.091,19																													
PADRÃO ALTO																														
R-1	3.252,26																													
R-8	2.643,26																													
R-16	2.746,02																													
<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> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>CAL-8</td><td style="text-align: right;">2.498,96</td></tr> <tr><td>CSL-8</td><td style="text-align: right;">2.134,06</td></tr> <tr><td>CSL-16</td><td style="text-align: right;">2.848,54</td></tr> </tbody> </table>	PADRÃO NORMAL		CAL-8	2.498,96	CSL-8	2.134,06	CSL-16	2.848,54	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">PADRÃO ALTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>CAL-8</td><td style="text-align: right;">2.898,04</td></tr> <tr><td>CSL-8</td><td style="text-align: right;">2.339,08</td></tr> <tr><td>CSL-16</td><td style="text-align: right;">3.121,39</td></tr> </tbody> </table>	PADRÃO ALTO		CAL-8	2.898,04	CSL-8	2.339,08	CSL-16	3.121,39													
PADRÃO NORMAL																														
CAL-8	2.498,96																													
CSL-8	2.134,06																													
CSL-16	2.848,54																													
PADRÃO ALTO																														
CAL-8	2.898,04																													
CSL-8	2.339,08																													
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	141,42 m
LATERAL LOTE ANALISADO	141,42 m
ÁREA LOTE ANALISADO	20000,00 m
QTDE DE TESTADAS LOTE ANALIS.	0,00
ÁREA EDIFICADA	2638,29 m ²
ÁREA LOTE PADRÃO	20000,00 m ²
CUSTO LOTE PADRÃO	R\$ 174,96/m ²
VALOR LOTE PADRÃO	R\$ 3.499.200,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL (IPTU)	
CUB DE REFERÊNCIA	1152,28
VALOR REAL LOTE ANALISADO	R\$ 3.499.200,00
CUSTO BENFEITORIAS	R\$ 3.344.053,68
FATOR DE CORREÇÃO	VALOR DEFINIDO
VALOR DA BENFEITORIAS	R\$ 2.902.638,59

TABELA DE CÁLCULO DE CUSTO DE BENFEITORIAS					
AMBIENTE	ÁREA EDIFICA	VALOR CUB _{RE}	FC	CUSTO	TOTAL
AREA TOTAL	2638,29 m ²	R\$ 1.152,28	0,87	R\$ 3.344.053,68	R\$ 2.902.638,60
				TOTAL	R\$ 2.902.638,60

$$V_i = V_T + V_B$$

$$V_i = R\$ 3499200 + R\$ 2902638,59424 = R\$ 6401838,59424$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 6.401.838,59

Arredondamento de 1% = R\$ 6.466.000,00

Limite inferior -10% = R\$ 5.819.400,00

Limite superior +10% = R\$ 7.112.600,00

Adotado: **R\$ 7.113.000,00**



13 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 22 páginas, todas elaboradas pela Perita, que subscreve esta última.

Uberlândia, 02 de novembro de 2023.

ALINE MOREIRA DOS SANTOS
Perito Judicial
CREA MG: 340604

