

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE FRUTAL – MG.

**DRA. POLLYANNA LIMA NEVES**

**PROCESSO: 5005194-16.2023.8.13.0271**

**AUTOR: FRISIA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**

**RÉUS: LATICINIOS SUICO HOLANDES E OUTROS**

Francisco Eugenio Capparelli Sulzbeck – Perito Avaliador – CRECI 40.819, CNAI 38737, **designado perito desse juízo na Ação** de execução de título extra judicial, processo de , vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação pelo método comparativo direto e método evolutivo.



## 1. PREMISSAS E RESSALVAS

O Perito Avaliador declara peremptoriamente que não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse no bem avaliado, e não há qualquer outra circunstancia relevante que caracterize conflito de interesses.

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligencias, vistorias e levantamentos realizados pelo Perito Avaliador em todos os locais, regiões e cidades em que se situa o imóvel avaliando.

Considerou-se que a Matrícula do imóvel, Títulos, Documentos, Informações, Pesquisas e Consultas são verdadeiras, estão corretas, não tendo sido efetuadas investigações em relação a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo o Profissional Avaliador responsabilidade sobre a matéria legal que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

O Perito assume responsabilidade em relação as matérias de avaliações Mercadológicas dos Corretores de Imóveis para exercício de suas atividades, determinadas em Resoluções e Leis.

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel não tem vinculação, relação, limitação, expectativas em relação aos honorários arbitrados pelo Perito para elaboração deste Laudo.

## 2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado de um imóvel comercial em ação de execução de titulo extrajudicial movida em desfavor de Laticínios Suíço Holandês e Outros.

Este Laudo de Avaliação atende a todos os requisitos **da Lei nº. 6.530/78**, que regulamentam a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 1 e NBR 14.653 – 2**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

## 3. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Os Proprietários do imóvel são **Joaquim Simões Filho, CPF Nº 269.545,088-53 e Juliana Simões Arasanz Barbosa, CPF Nº 278.455.068-00**.



#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 6.671

Um imóvel comercial localizados na cidade de Frutal, na Rua Senador Gomes, nº 479, bairro centro, sendo 01 prédio para usina de resfriamento de leite, construído em alvenaria, coberto de telhas francesas em parte e de telhas Eternit no restante, sendo uma ala toda forrada, com paredes revestidas de azulejos, com (12) doze cômodos, piso de ladrilhos, portas de ferro, e madeira, vidro nas laterais; e outra ala, com doze (12) cômodos, sem forro, piso em cimento e ladrilhos, portas de madeira e ferro, instalações sanitárias completas, vidro nas laterais, perfazendo tudo área construída de **824,00 m<sup>2</sup>**, toda circundada por calcamento a concreto e paralelepípedo; outro prédio para escritório com área construída de **138,00 m<sup>2</sup>**, contendo dez (10) cômodos, sendo (05) com pisos em ladrilhos e cinco (05) de tacos de madeira, todos forrados com eucatex, madeira e laje de tijolos, cobertura de telhas francesas, portas de ferro e madeira, vitros, e dos quais três cômodos servem de dependências sanitárias; e outro prédio, para oficina mecânica, com área construída de **286,00m<sup>2</sup>**, com p direito de 6,00 metros, piso de concreto, cobertura de telhas francesas, com portas de ferro e vitros laterais; situado na Rua Domiciano Ferreira, n 84, nesta cidade de Frutal. Consta na Av.03 desta matricula que foi feito um acréscimo e modificações das benfeitorias, as quais passam a ter a descrição seguinte: 1) 01 prédio para usina de resfriamento de leite, com área de 824,00m<sup>2</sup>, construído com paredes de alvenaria de tijolos revestidas interna e externamente, com pé direito de 4,00 metros, cobertura de telhas francesas e forro de eucatex e gesso, sendo a plataforma de recepção de leite, coberta com telhas de alumínio, estrutura metálica; as paredes, internamente, tem uma barra de azulejos brancos com altura de 2,00 metros; piso de cerâmica tipo Kosodur; a sala do **frio** não tem forro e o piso de tijolos revestidos de cimento rustico; no cômodo de caldeira o piso de cerâmica vermelha; no prédio existem duas câmaras frigoríficas e nos fundos h um cômodo para deposito e um vestiário, com forro de madeira e piso cimentado; a sala de fabricação de manteiga tem piso de ladrilhos hidráulicos; 2) prédio do escritório operacional, com área construída de 138,00m<sup>2</sup>, em alvenaria de tijolos sem estrutura, rebocada e pintada, com cobertura em meia agua, digo, em meia água de telhas francesas, com três (03) cômodos com pisos cimentados e ou ladrilhados e sem forro; as esquadrias metálicas e envidraçadas e as portas de madeira tipo almofadada; 3) Prédio da oficina/garagem, galpão parcialmente fechado, estruturado em concreto armado, com cobertura em quatro aguas de telhas francesas; existindo divisória para dois cômodos, em alvenaria de tijolos e sem forro, sendo a área total de construção de 286,00m<sup>2</sup> com pé direito de 4,00 metros; 4) Sala de foça com **30,00m<sup>2</sup>**, construção estruturada em concreto, alvenaria de tijolos, rebocada e pintada e cobertura com laje impermeabilizada; piso cimentado e a ventilação e feita por caixilhos fixos metálicos; 5) vestiários, sala da IF, área construída de **141,00m<sup>2</sup>**, em 'L', edificado em alvenaria aparente de tijolos maciços, estruturado em concreto armado, sobre a fundação corrida de concreto ciclópico; a cobertura em meia água, e de telhas coloniais; o piso e revestido com cerâmica esmaltada; as paredes rebocadas, pintadas e azulejadas até o teto; o forro de laje pré-moldada revestida e as esquadrias metálicas com vidro canelado; 6) Fábrica de queijo, com área de **694,00m<sup>2</sup>** e pé direito de 4,00 metros, edificado em alvenaria de tijolos, estruturados em concreto armado, com cobertura de estrutura, metálica e telhas de alumínio trapezoidal; as paredes são rebocadas e pintadas e, internamente azulejadas até a altura de 3,50 metros; o piso é



revestido com cerâmica e as esquadrias são metálicas e envidraçadas; o galpão tem divisa para uma sala em dois níveis, duas salas e seis câmaras frias; a área de câmaras de **475,00m<sup>2</sup>**, onde a construção é totalmente isolada termicamente; anexo ao galpão existe uma área coberta de **126,00m<sup>2</sup>** destinada a circulação e descarga de veículos; 7) Galpão, com **322,00m<sup>2</sup>** de área construída, p direito de 5,00 metros, edificado em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada, sem estrutura, com cobertura em quatro águas, de telhas francesas; o piso cimentado rústico; as esquadrias são caixilhos fixos metálicos envidraçados e as portas de enrolar, sendo quatro portas; 8) escritório do conselho administrativo, com **132,00m<sup>2</sup>** de área construída, pé direito de 3,50 metros, edificado em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada, com cobertura de telhas francesas e forro de eucatex e ou laje; o prédio tem diviso para um salão, cinco salas, dois sanitários, um corredor e uma cozinha; no salão, sanitários e cozinha com piso de cerâmica e nas salas taqueado; as esquadrias são metálicas e envidraçadas e as portas de madeira. E seu respectivo terreno dentro das seguintes divisas e confrontações: Começam no canto do terreno, na confrontação com a Rua Senador Gomes da Silva e Domiciano Ferreira e seguem em rota, na distancia de oitenta e seis metros e cinquenta (86,50) centímetros, em seguida virando a esquerda, passam a confrontar com a Rua Dr. Tiago de Castro, na distancia de sessenta e oito metros e vinte e cinco (68,25) centímetros; virando a esquerda, seguem a extensão de vinte sete metros e vinte (27,20)centímetros, confrontando com propriedades de Ary de Andrade; a seguir, virando ainda esquerda, na distancia de dezessete metros e oitenta (17,80) centímetros, passam a confrontar com Miguel D Álessandro Filho, para, em seguida, virando à direita, percorrem a extensão de nove metros e cinquenta (9,50) centímetros; novamente virando a esquerda, seguem na distancia de seis metros e oitenta (6,80) centímetros, confrontando com Miguel D' Álessandro Filho; virando a direita seguem na distancia de sessenta e um metros e sessenta (61,60) centímetros até encontrar com a Rua Senador Gomes da Silva, confrontando com o mesmo Miguel D Álessandro Filho; finalmente virando a direita, seguem na distancia de quarenta e dois (42,00) metros, até encontrar o ponto onde tiveram inicio estas divisas. Com área total de 4.518,50 m<sup>2</sup>; E suas demais características constantes na matrícula de nº 6671 do Cartório do de Registro de Imóveis da comarca de Frutal/MG.

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA 35.892

Um imóvel comercial localizados na cidade de Frutal, na Rua Senador Gomes, nº 425, bairro Centro, sendo um terreno composto do lote de nº 04, da quadra de nº 30, dentro dos seguintes medidas e confrontações: Pela frente com Trinta e dois metros e quinze (32,15) centímetros confrontando com a Rua Senador Gomes da Silva; pelo lado direito COM setenta e três metros e quarenta (73,40) centímetros confrontando com os lotes de nº s 05, 07 e 08; pela lateral esquerda com sessenta e um (61,00) metros confrontando com o lote de nº 03, onde vira em angulo na extensão de nove metros e noventa (9,90) centímetros até os fundos confrontando também com o lote de nº 03; e pelos fundos com vinte e dois metros e cinquenta (22,50) centímetros confrontando



com os lotes de nº s 03 e 02, com área total de 2.146,05m<sup>2</sup>, com área testada de trinta e dois metros e quinze (32,15) centímetros. E suas demais características constantes na matrícula de nº 35.892 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal.

#### 6. VISTORIA DOS IMOVEIS – MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A **vistoria** dos imóveis foram realizadas no dia **17/07/2024**, às **14:00 hs**.

**Neste parecer avaliatório está sendo usado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDM e o Método evolutivo.**

#### 7. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

O imóvel possui penhoras, anotações de execuções e indisponibilidade de bens, conforme descrita nas matrículas constantes no laudo.



## 8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS

Nº	CORRETOR	CRECI	CIDADE	VALOR/M²	TELEFONE
1	Rogério Menizes da Rocha	MG 39.476	FRUTAL	R\$ 690,00	(34) 99794 7203
2	Eliabile Gomes Damasceno	MG 54.910	FRUTAL	R\$ 700,00	(34) 99974 2715
3	Eduardo Santana Silva	MG 38.384	FRUTAL	R\$ 600,00	(34) 99995 6565
4	Luciano Macedo	MGF 44635	FRUTAL	R\$ 500,00	(34) 99111 1423
MÉDIA				R\$ 622,50	

VALOR DO TERRENO MATRICULA 6.671 = ÁREA m<sup>2</sup> x MÉDIA R\$/M<sup>2</sup> DE ÁREA

VALOR DO TERRENO MATRICULA 6671 = 4.518,50 x R\$ 622,50

VALOR DO TERRENO = R\$ 2.813.000,00

VALOR DO TERRENO MATRICULA 35.892 = ÁREA m<sup>2</sup> X MÉDIA R\$/M<sup>2</sup> DE ÁREA

VALOR DO TERRENO MATRICULA 35.892 = 2.146,05 m<sup>2</sup> x 622,50

VALOR DO TERRENO MATRICULA 35.892 = R\$ 1.336.000,00

VALOR TOTAL DOS TERRENO = VALOR TERRENO 1 + VALOR DO TERRENO 2

VALOR TOTAL DOS TERRENO = 2.813.000,00 + 1.336.000,00

VALOR TOTAL DOS TERRENO = 4.149.000,00

## 9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA EDIFICAÇÃO

Foi adotado para fins de avaliação o índice padrão para Galpão Industrial(GI) que corresponde a R\$ 1.184,80(Referencia Julho/2024)

Galpão Industrial tem 70 anos de vida útil e 23 anos de idade aparente.

70 \_\_\_\_\_ 100%  
23 \_\_\_\_\_ X X= 32,86

Através da tabela de Ross Heidecke, coluna D(Estado de conservação regular/pequenos reparos), linha de 33% e fator k de 28,25



**TABELA DE ROSS HEIDECHE**

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	<b>28,25</b>	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

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor



## 10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VALOR DA EDIFICACAO = AREA R\$/ M<sup>2</sup> X CUB X ((100-K/100))  
VALOR DA EDIFICACAO = 3.168,00 x (1.184,80 x ((100-28,25/100))  
VALOR DA EDIFICACAO = 3.168,00 x 850,00  
VALOR DA EDIFICACAO = R\$ 2.692.800,00

VALOR DO IMÓVEL = VT + VE  
VALOR DO IMÓVEL = 4.149.000,00 + 2.692.800,00  
VALOR DO IMÓVEL = R\$ 6.841.800,00

VI – VALOR DO IMÓVEL  
VT- VALOR DO TERRENO  
VE – VALOR DA EDIFICACAO

Após a pesquisa, bem como a lapidação dos dados encontrados, e por fim, utilizando o arredondamento, encontramos o valor de:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL É:**

**R\$ 6.850.000,00**

(Seis milhões oitocentos e cinquenta mil reais)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 6.165.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 7.535.000,00

Desde já, me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Termos em que peço deferimento,

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:**

NOME: FRANCISCO EUGENIO CAPPARELLI SULZBECK	
CPF: 484.999.276-53	CRECI: MGJ 40.819/CNAE: 38.737
LOCAL: UBERLÂNDIA (MG)	DATA: 27/08/2024

**FRANCISCO EUGENIO C. SULZBECK**  
Perito Avaliador



## 11. ANEXOS

- RESPOSTAS AOS QUISITOS
  
- AMOSTRAS
  
- FOTOS DO IMÓVEL
  
- MATRICULA DO IMÓVEL
  
- LOCALIZAÇÃO
  
- SELO COFECI
  
- CURRICULO DO AVALIADOR



## 11.1 RESPOSTAS AOS QUESITOS

### Quesitos do Autor:

#### Imóvel urbano descrito na matrícula nº. 6.671 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade de Frutal:

Conforme consta da matrícula imobiliária, o imóvel conta com pouco mais de 4.500 m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos metros quadrados), onde foram averbadas 08 (oito) edificações, AV-03, sendo:

“Prédio da usina”, com 824 m<sup>2</sup> (oitocentos e vinte e quatro metros quadrados);

“Prédio do escritório operacional”, como 138 m<sup>2</sup> (cento e trinta e oitometros quadrados);

“Prédio da oficina / garagem”, com 286 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e seis metros quadrados).

“Sala de força”, com 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

“Vestiários / sanitários / sala de IF”, com 141 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e um metros quadrados);

“Fábrica de queijo”, com 694 m<sup>2</sup> (seiscentos e noventa e quatro metros quadrados);

“Galpão”, com 322 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e dois metros quadrados); e

“Escritório do conselho administrativo”, com 132 m<sup>2</sup> (cento e trinta e dois metros quadrados).

Sendo assim, queria o Sr. Perito responder:

As edificações averbadas no AV-03 permanecem as mesmas? **Não.**



SE SIM:

1 - Qual é o estado de conservação e o valor atribuído, isoladamente, acada uma das edificações?

SE NÃO:

2 - Quais são as benfeitorias existentes? **Além das benfeitorias citadas, o imóvel ainda contem uma sala em dois níveis, duas salas e seis câmaras frias; a área de câmaras de 475,00m<sup>2</sup>, onde a construção é totalmente isolada termicamente; anexo ao galpão existe também uma área coberta de 126,00m<sup>2</sup> destinada a circulação e descarga de veículos.**

3 - Qual é o estado de conservação e o valor de cada uma delas? **Pelo tempo do imóvel o mesmo foi muito bem construído e esta bem conservado. Nao faz muito sentido o valor das benfeitorias de cada comodo, mas segue abaixo:**

**Prédio da usina, com 824m<sup>2</sup> - ÁREA m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = 824 x 850,00 = R\$ 700.400,00.**

**Prédio da oficina / garagem, com 286 m<sup>2</sup> - ÁREA m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = 286 x 850,00 = R\$ 243.100,00**

**Sala de força, com 30 m<sup>2</sup> - ÁREA m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = 30 x 850,00 = R\$ 25.500,00**

**Vestiários / sanitários / sala de IF 141 m<sup>2</sup> - ÁREA m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = R\$ 119.850,00**

**Fábrica de queijo, com 694m<sup>2</sup> - ÁREA m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = R\$ 589.900,00**

**Galpão, com 322 m<sup>2</sup> - ÁREA/m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = R\$ 273.700,00**

**Escritório do conselho administrativo - com 132 m<sup>2</sup> - ÁREA m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = R\$ 112.200,00**

**Área de câmaras frias 475 m<sup>2</sup> – ÁREA/m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = 475 x 850,00 = R\$ 403.750,00**

**Área de circulação e descarga 126 m<sup>2</sup> - ÁREA/m<sup>2</sup> x (CUB – DEPRECIACAO) = 126 x 850,00 = R\$ 107.100,00**

4 - Qual é a soma aproximada, em metros quadrados, de área construída e do espaço livre? **3.168,00 de área construída e 6.664,23 a área de total do terreno, considerados os terrenos das duas matriculas.**



5 - Qual é o valor do terreno, sem considerar as benfeitorias? **O valor do terreno da matrícula 6.671 esta estimado em R\$ 2.813.000,00.**

6 - Qual é o valor total do imóvel? **O valor total do Imóvel foi estimado em R\$ 6.850.000,00**

**Imóvel urbano descrito na matrícula nº. 35.892 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade de Frutal:**

Conforme consta da matrícula imobiliária, o imóvel conta com pouco mais de 2.100 m<sup>2</sup> (dois mil e cem metros quadrados), onde foi edificada “uma casade moradia”. Sendo assim, perguntamos:

7 - Hoje, quais são as benfeitorias existentes no imóvel, o valor atribuído a cada uma delas e o estado de conservação? **A casa de moradia citada na matrícula já não existe mais. Foi considerado só o terreno na avaliação, qual seja 2.146,05 m<sup>2</sup>**

8 - Qual é a soma aproximada, em metros quadrados, de área construída e do espaço livre? **Consideramos somente a área de terreno na avaliação; sendo 2.146,05 m<sup>2</sup>.**

9 - Qual é o valor do terreno, sem considerar as benfeitorias? **O valor estimado do terreno da matrícula 35.892 é de R\$ 1.336.000,00.**

10 - Qual é o valor total do imóvel? **O valor total do Imóvel foi estimado em R\$ 6.850.000,00.**



### 11.2 - FOTOS DOS IMOVEIS





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5A3 86F7L C8CBZ JPC2Y







