

Laudo de Avaliação

Autos nº 0300188-72.2018.8.24.0024

Vara Regional de Falências, Recuperação Judicial e Extrajudicial de
Concórdia/SC

POMI FRUTAS S/A

POMIFRAI FRUTICULTURA S/A

Sumário

1. CONTEXTUALIZAÇÃO E LIMITAÇÕES.....	3
2. AMOSTRAS.....	5
3. AVALIAÇÃO.....	7

01. CONTEXTUALIZAÇÃO E LIMITAÇÕES DO PRESENTE LAUDO

A Lei nº 11.101/2005, em seus arts. 22, III, “f”, e 108, atribui como função do Administrador Judicial em processos de Falência a arrecadação e avaliação dos bens da Falida para que sejam revertidos em valores a serem destinados ao pagamento dos Credores:

“Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

(...)

III – na falência:

(...)

f) arrecadar os bens e documentos do devedor e elaborar o auto de arrecadação, nos termos dos arts. 108 e 110 desta Lei;

g) avaliar os bens arrecadados;”

“Art. 108. Ato contínuo à assinatura do termo de compromisso, o administrador judicial efetuará a arrecadação dos bens e documentos e a avaliação dos bens, separadamente ou em bloco, no local em que se encontrem, requerendo ao juiz, para esses fins, as medidas necessárias.”

¹ TOLEDO, Paulo; PUGLIESI, Adriana. **Capítulo XX. A Falência: Realização do Ativo** In: CARVALHOSA, Modesto. **Tratado de Direito Empresarial: Recuperação Empresarial e Falência**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/tratado-de-direito-empresarial-recuperacao-empresarial-e-falencia/1279969087>. Acesso em: 21 de Novembro de 2024.

Trata-se de uma das fases mais importantes do procedimento falimentar, afinal, conforme bem leciona Fernando Campos Salles de Toledo, é com *a venda dos bens do falido que se obterão os recursos para pagamento dos credores, inegavelmente uma das finalidades da falência*¹.

Sob esse prisma, Manoel Bezerra Filho define essa etapa como um *“momento determinante”* para o andamento da falência, mormente ante os perigos de ocultação e/ou dilapidação em prejuízo aos Credores:

“347. A arrecadação dos bens é um momento determinante da falência ante o perigo de desvio físico daqueles existentes nos estabelecimentos do falido ou mesmo daqueles a serem arrecadados em outros locais. Tais bens é que formarão o que alguns autores chamam de “massa falida objetiva”, que se pode definir como o conjunto de bens e direitos que integram o patrimônio do falido. A outra ponta, “massa falida subjetiva” é composta pelos direitos de crédito e de outra natureza a serem exigidos pelos respectivos titulares e a serem satisfeitos pela força da massa falida objetiva.”²

² FILHO, Manoel. **Seção VII. Da Arrecadação e da Custódia dos Bens** In: FILHO, Manoel. **Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005 - Comentada Artigo por Artigo**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/lei-de-recuperacao-de-empresas-e-falencia-lei-11101-2005-comentada-artigo-por-artigo/1300338489>.

01. CONTEXTUALIZAÇÃO E LIMITAÇÕES DO PRESENTE LAUDO

Quanto à avaliação, SCALZILLI, SPINELLI e TELLECHEA³ discorrem que *"Ao contrário do que se dá no direito processual civil, a avaliação dos bens arrecadados não segue nenhuma formalidade especial, sendo desnecessária a adoção de avaliação, laudo e outros instrumentos, bastando que o administrador, por si só ou mediante colaboração de técnicos, atribua valor aos bens pertencentes ao falido"*.

Nesse contexto, importante registrar que para a confecção do presente laudo foram tomadas como boas e verdadeiras as informações constantes nas matrículas imobiliárias e demais cadastros públicos, a exemplo de prefeituras e órgãos ambientais.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Igualmente, não foram considerados eventuais fatores limitantes quanto à ocupação e/ou uso dos bens cumprindo aos eventuais interessados na aquisição dos bens realizarem todas as diligências pertinentes para obtenção de informações complementares que sejam do seu interesse, notadamente porque a

venda ocorrerá em caráter *ad corpus*, descabendo qualquer reclamação posterior.

Quanto à metodologia, foram colhidas pelo menos cinco amostras de imóveis com características similares aos avaliandos, a fim de estabelecer-se o valor médio do metro quadrado na região em que estão inseridos, apurando o valor de avaliação a partir da fórmula:

$$(\text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \times \text{METRAGEM DO IMÓVEL})$$

Assentadas as premissas, o valor médio do metro quadrado aplicado foi o seguinte:

Tipo do Imóvel	Valor do m ²
Urbano	R\$ 559,00
Rural	R\$ 13,00

³ SCALZILLI, João Pedro. **Recuperação de empresas e falência: teoria e prática na Lei 11.101/2005** / João Pedro Scalzilli, Luis Felipe Spinelli, Rodrigo Tellechea. –

4. Ed. ver., atual. e ampl. – São Paulo: Almedina, 2023. Página 1240.

02. AMOSTRAS

IMÓVEIS URBANOS				
Descrição	M ²	Valor	Valor do m ²	Link
Terreno de 450m ² na Rua Idamir Bogoni, bairro Nações, Fraiburgo/SC	450	R\$ 250.000,00	R\$ 555,56	https://imobiliariaprigol.com.br/pt/imovel/40135954
Terreno de 450m ² na Rua Chipre, bairro Nações, Fraiburgo/SC	450	R\$ 240.000,00	R\$ 533,33	https://juniorprigol.com.br/pt/imovel/40111857
Terreno de 600m ² , na Avenida René Frey, bairro Centro, Fraiburgo/SC	600	R\$ 397.500,00	R\$ 662,50	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a.t.-600m-fraiburgo-sc-3012012344.html
Terreno de 450m ² no bairro Solar das Hortênsias, Fraiburgo/SC	450	R\$ 260.000,00	R\$ 577,78	https://juniorprigol.com.br/pt/imovel/40142212
Terreno de 703m ² , na Rua das Bromélias, bairro Jardim das Hortênsias, Fraiburgo/SC	703	R\$ 340.000,00	R\$ 483,64	https://imobiliariafraiburgo.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-jardim-das-hortensias-fraiburgo/1307
VALOR MÉDIO DO M ²			R\$ 558,76	

02. AMOSTRAS

IMÓVEIS RURAIS				
Descrição	M ²	Valor	Valor do m ²	Link
Terreno rural de 460.300m ² , localizado em Lebon Régis/SC	460.300	R\$ 2.800.000,00	R\$ 6,08	https://www.facebook.com/groups/chacarasesitiosrgs/posts/1862741354264444/
Terreno rural de 10.613m ² , localizado na Linha Brasília, Fraiburgo/SC	10.613	R\$ 220.000,00	R\$ 20,73	https://juniorprigol.com.br/pt/imovel/40143685
Terreno rural de 15.721m ² , localizado na Linha São Roque, Videira/SC	15.721	R\$ 350.000,00	R\$ 22,26	https://www.elisaimoveisvideira.com.br/imovel/sitio-videira-linha-sao-roque-venda-ref-40/
Terreno rural de 200.000m ² , localizado na Linha 10 de Novembro, Fraiburgo/SC	200.000	R\$ 1.400.000,00	R\$ 7,00	https://orsattoimoveisvda.com.br/pt/imovel/40141392
Terreno rural de 92.070m ² , localizado no Interior de Lebon Régis/SC	92.070	R\$ 475.000,00	R\$ 5,16	https://elisaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-rural-interior-lebon-regis/887
Terreno rural de 87.086m ² , localizado em Butiá Verde, Fraiburgo/SC	87.086	R\$ 1.900.000,00	R\$ 21,82	https://elisaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-rural-butia-verde-fraiburgo/1151
Terreno rural de 93.000m ² , localizado em Butiá Verde, Fraiburgo/SC	93.000	R\$ 1.100.000,00	R\$ 11,83	https://elisaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-rural-butia-verde-fraiburgo/1201
Terreno de 299.848m ² , localizado em São Miguel, Fraiburgo/SC	299.848	R\$ 2.624.468,00	R\$ 8,81	https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/sc/fraiburgo/rural-um-imovel-rural-com-area-de-29-98ha-em-fraiburgo-sc-imovel-2364499
VALOR MÉDIO DO M²			R\$ 12,96	

03. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS ARRECADADOS

#	Descrição	M ²	Valor do m ² aplicado	Valor da Avaliação	Localização Aproximada conforme informações da matrícula
1	Terreno Urbano de 450m ² situado na Rua Artur Antonio Brandalise – Loteamento Tupã II - Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 9.949 do RI de Fraiburgo	450,00	R\$ 559,00	R\$ 251.550,00	Sem informações
2	Terreno Urbano de 450m ² situado na Rua D - Loteamento Tupã II - Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 9.782 do RI de Fraiburgo	450,00	R\$ 559,00	R\$ 251.550,00	Coordenadas: 27° 1'33.11"S 50°54'27.23"O
3	Terreno Urbano de 480m ² situado na Rua D - Loteamento Tupã II - Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 9.901 do RI de Fraiburgo	480,00	R\$ 559,00	R\$ 268.320,00	Coordenadas: 27° 1'37.10"S 50°54'27.86"O
4	Terreno Urbano de 5,37m ² - Matrícula Imobiliária nº 9.776 do RI de Fraiburgo	5,37	R\$ 559,00	R\$ 3.001,83	Sem informações
5	Terreno Urbano de 450m ² situado na Rua B - Loteamento Tupã II - Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 9.864 do RI de Fraiburgo	450,00	R\$ 559,00	R\$ 251.550,00	Coordenadas: 27° 1'33.88"S 50°54'29.03"O
6	Terreno Urbano de 682,83m ² situado na Avenida A - Loteamento Tupã II - Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 9.634 do RI de Fraiburgo	682,83	R\$ 559,00	R\$ 381.701,97	Coordenadas: 27° 1'33.79"S 50°54'30.51"O

03. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS ARRECADADOS

7	Terreno urbano de 180.000m ² situado na rua Nereu Ramos – Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 1.986 do RI de Videira	180.000,00	R\$ 559,00	Não avaliado	Sem informações
8	Terreno Rural de 254.100m ² situado em Dez de Novembro - Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 1.174 do RI de Fraiburgo	254.100,00	R\$ 13,00	R\$ 3.303.300,00	Cadastro INCRA 814.083.001.218-2
9	Terreno rural de 131.000m ² situado em Butiá Verde – Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 710 do RI de Fraiburgo	131.000,00	R\$ 13,00	R\$ 1.703.000,00	Cadastro Ambiental Rural: SC-4205506-43052A3EBC994DB59843CC9D2CF0725E Coordenadas: 27°02'50,87"S 50°50'54,02"O
10	Terreno Rural de 60.332,74m ² situado em Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 1.381 do RI de Fraiburgo	60.322,74	R\$ 13,00	R\$ 784.195.62	Cadastro INCRA 814.086.005.916
11	Terreno rural de 242.000m ² situado em Butiá Verde – Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 728 do RI de Fraiburgo	242.000,00	R\$ 13,00	R\$ 3.146.000,00	Cadastro Ambiental Rural: SC-4205506-BEF6AC54838145A58A017DFBBF9666F4 Coordenadas: 27°02'52,34"S 50°51'25,43"O
12	Terreno rural de 267.680,51m ² situado em Fazenda Bom Futuro – Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 11.008 do RI de Fraiburgo	267.680,51	R\$ 13,00	R\$ 3.479.846.63	Cadastro Ambiental Rural: SC-4205506-C2300B4DD85F48F090121F3820305200 Coordenadas: 27°00'57,73"S 50°53'07,78"O

03. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS ARRECADADOS

13	Terreno rural de 52.631m ² situado em Taboão - Matrícula Imobiliária nº 3.949 do RI de Lebon Régis	52.631,00	R\$ 13,00	R\$ 684.203,00	Cadastro Ambiental Rural: SC-4209706-D0B0B467F31047EBBB96668FD7BFDFBF Coordenadas: 26°53'06,86"S 50°50'06,29" O
14	Terreno rural de 1.359.251m ² situado em Butiá Verde – Fraiburgo – SC - Matrícula Imobiliária nº 6.785 do RI de Videira	1.359.251,00	R\$ 13,00	Não avaliado	Sem informações
TOTAL				R\$ 10.244.176,80	



administração judicial