CARUZY

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

IMÓVEL RESIDENCIAL



Laudo nº 20-2-0012

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

SOLICITANTE

1ª VARA HORTOLÂNDIA –- SP
Processo nº 1003971-75.2017.8.26.0229
Massa falida Leão Distribuidora de Carnes e Derivados

LOCAL DA VISTORIA

Rua Armelinda Espúrio da Silva, 248
Hortolândia – São Paulo

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (VM)
R$ 492.750,00
(quatrocentos e noventa e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

Grau I de Fundamentação

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.
ART nº 28027230191527822

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1.....4
Preliminares. 4
Objetivo. 4
1.2 Vistoria. 5
1.3 Descrição sumária do Imóvel. 5
CAPÍTULO 2.....9
Critérios das avaliações 9
2.1 Das definições.....9
2.2 Consultas efetuadas.....9
2.3 Apresentação dos valores 12
CAPÍTULO 3.....19
Resultado da Avaliação.....19
3.1 Fundamentação. 19
3.2 VALORES DE VENDA 20
CAPÍTULO 4.....20
Documentação fotográfica 20
CAPÍTULO 5.....27
Encerramento 27
CAPÍTULO 6.....28
Anexos.....28

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

CAPÍTULO 1

Preliminares.

Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel residencial localizado na Rua Armelinda Espúrio da Silva, 248, Hortolândia – São Paulo.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) Localização no município.
b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo solicitante, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de agosto/2020.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 10/06/2020, onde fomos acomapanhados pelo Administrador Judicial na pessoa da Dra. Fernanda Zakia.

Na ocasião o imóvel encontrava-se fechado, sendo que foi possível apenas a vistoria externa do mesmo.

Cumpri-se informar da necessidade de vistoria mais detalhada das partes internas do imóvel para fidelização das impressões obtidas pelo vistoriador, contudo, o presente Laudo segue apresentando o Valor de Mercado baseado nas medidas estimadas, bem como de imagens aéreas e confirmações de áreas pelo site Google Maps e Google Earth, além da metodologia em atendimento às normas vigentes e análise de valores de imóveis semelhantes na região.

1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Matrícula não informada.

Área do terreno: 340 m² aproximados.

Área construída: 386 m² aproximados.

As medidas de área do terreno e das construções foram estimadas com base em imagens aéreas dos sites Google Maps e Google Earth, visto que não tivemos acesso à matrícula e não conseguimos adentrar ao mesmo para realização de tais verificações.

Trata-se de imóvel residencial assobradado contando com amplo salão no piso térreo em condições ruins de conservação.

Salão com portas de aço do tipo de enrolar e acesso lateral com portão de aço do tipo basculante com portão de acesso social acoplado.

Entre a porta de aço e portão basculante há uma porta metálica na cor branca aparentando ser para acesso ao pavimento superior.

A entrada de força é contemplada por 04 medidores de energia sem alimentação e a tubulação alimentação de água potável não possui hidrômetro.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

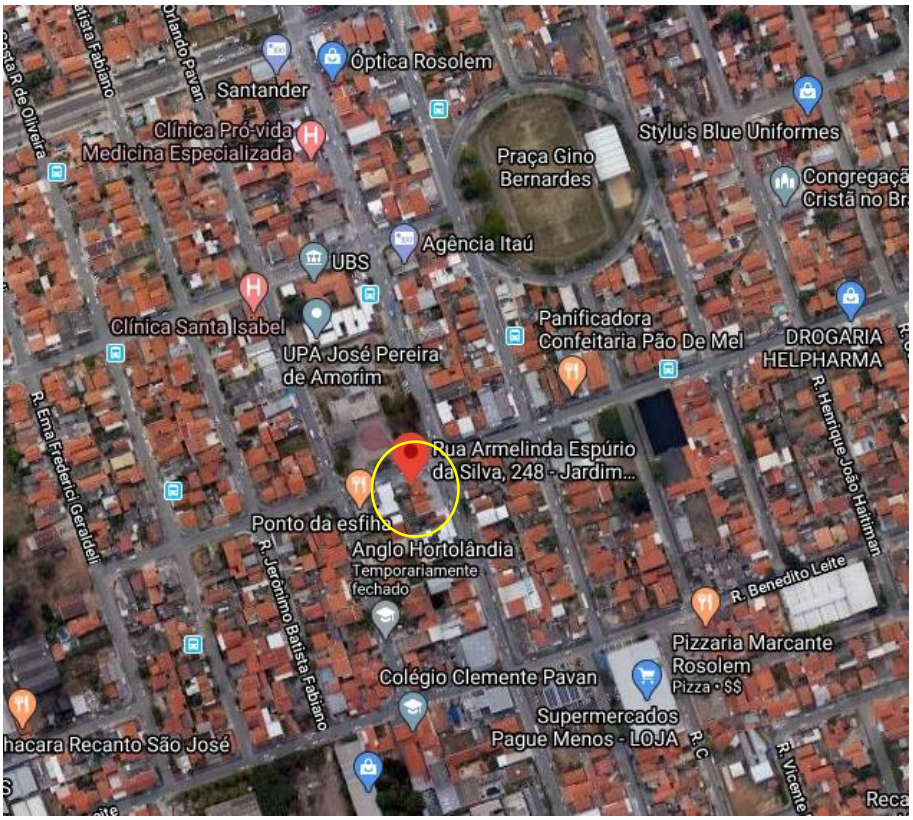
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

Na parte frontal, o imóvel possui cobertura de telhas metálicas trapezoidais.

O imóvel conta com cobertura por telhas cerâmicas com queda de duas águas, sendo que os beirais são fechados na parte inferior por revestimento de Lambril de madeira.

Uma das portas de enrolar está danificada tornado possível a visão interna do salão.

É possível observar também que as partes internas das paredes do salão estão em mal estado de conservação apresentando trincas, partes quebradas e revestimentos cerâmicos danificados.



Vista aérea da região – imagens site Google Maps

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY



Vista aérea do imóvel – site Google Maps

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.



Medidas aproximadas – site Google Maps

1.4 Benfeitorias.

O imóvel apresenta edificações com características residenciais.

Não possui alimentação elétrica.

A infraestrutura da região é dotada de água potável, redes de esgoto sanitário, energia elétrica, sistema de telefonia, internet e transporte público.

As vias são revestidas com pavimentação asfáltica.

A região ainda conta com postos de combustíveis, supermercados, hotéis, sistemas de saúde, Hospital, padarias e farmácias.

O imóvel encontra-se a aproximadamente 7 Km da Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

CAPÍTULO 2

Critérios das avaliações

2.1 Das definições

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao bem em questão.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

Elemento 1 - Terreno – Oferta.

Local: Pq. Gabriel – Hortolândia - SP

Área: 425 m²

Valor: R$ 250.000,00

Fonte anunciante: Anil Imóveis

Contato do anunciante: (19) 4122-0034



Elemento 2 - Terreno – Oferta.

Local: Jd. Flamboyant – Hortolândia - SP.

Área: 250 m²

Valor: R$ 150.000,00

Fonte anunciante: Guia Imóveis

Contato do anunciante: (19) 3254-6425



CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Elemento 3 - Terreno – Oferta.

Local: Jd. Das Figueiras – Hortolândia - SP.

Área: 250 m²

Valor: R$ 150.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Governador

Contato do anunciante: (19) 3344-1957



Elemento 4 - Casa – Oferta.

Local: Jd. Nossa Senhora de Fátima – Hortolândia - SP.
Área: 600 m²

Valor: R$ 436.000,00

Fonte anunciante: WRR Imóveis

Contato do anunciante: (19) 3845-1484



CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

Elemento 5 - Casa – Oferta.

Local: Jd. Nossa Senhora de Fátima – Hortolândia - SP.

Área: 315 m²

Valor: R$ 278.000,00

Fonte anunciante: M Irineu Imóveis

Contato do anunciante: (19) 4122-0313



2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização e depreciação considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator localização (Fl)

Fator de comercialização (Fc)

Valor estatístico do imóvel (Ve)

Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Além disso, a depreciação baseou-se na possibilidade de venda em curto prazo, inclusive leilão considerando a baixa expectativa comercial para imóveis atualmente, devido a pandemia do COVID-19, conforme retratado no panorama imobiliário e demais cenários econômicos em nosso país.

Para tanto será adotado um fator de comercialização de 20% (vinte por cento) afim de se estabelecer valor de mercado para venda.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

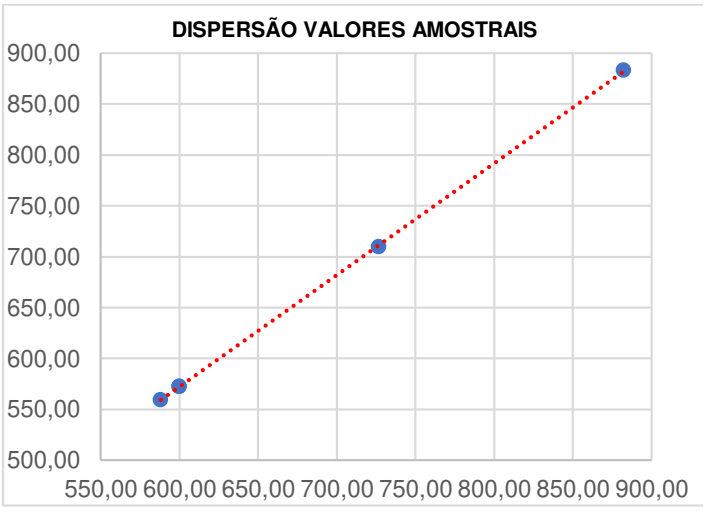
VALOR DO TERRENO (Vt)

Homogeneização dos valores elementos de pesquisa.

ELMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO TERRENO (R$)	ÁREA (m²)	VALOR /m²
1	OFERTA	250.000,00	425,00	588,24
2	OFERTA	150.000,00	250,00	600,00
3	OFERTA	150.000,00	250,00	600,00
4	OFERTA	436.000,00	600,00	726,67
5	OFERTA	278.000,00	315,00	882,54

VALOR DO TERRENO							
VALOR m² (R$)	FT. OFERTA	VALOR m² (R$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA	Ft. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R$/m²)	(Xi-X)²	PH/MÉDIA
588,24	0,90	529,41	1,06	1,00	559,13	9.945,86	0,85
600,00	0,90	540,00	1,06	1,00	571,73	7.592,13	0,87
600,00	0,90	540,00	1,06	1,00	571,73	7.592,13	0,87
726,67	0,90	654,00	1,08	1,00	709,20	2.534,49	1,08
882,54	0,90	794,29	1,11	1,00	882,51	50.019,68	1,34

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R$/m²	659,34
DESVIO PADRÃO	139,46
COEFIC. DE VARIÂNCIA	21,15%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	5
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,48
t*S/RAIZ(n-1)	92,05
LIMITE SUPERIOR	751,39
MÉDIA	659,34
LIMITE INFERIOR	567,29



Coeficiente de variância abaixo de 30%.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

VC = Qc x Ac x Pc x Foc, onde:

Vc = Valor das construções
Qc = Valor unitário das construções (CUB)
Ac = Área construída
Pc = Coeficiente de padrão construtivo
Foc = Fator de depreciação pela idade e estado de conservação

O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em abril de 2020, sendo essa a última publicação conforme apresentado abaixo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2020

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	868,38	60,59
Material	520,30	36,30
Despesas Administrativas	44,58	3,11
Total	1.433,26	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,98%

À partir do valor de metro quadrado das construções R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, embasados no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), conforme tabelas a seguir.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Índice Padrão Construtivo - Pc

1.2.4	Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Quadro 1 – Estado de conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Tabela 2 – Coeficiente de Hoss-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

Área construída: 386 m²
Padrão construtivo: Casa, residencial, padrão simples.
Índice Tabela Ibape: 1,497.
Valor R8-N/m²: R$ 1.433,26 (CUB SINDUSCON – abril/20)
Idade: 40 anos (Vida útil restante - 30 anos).
Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes.
Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,473

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (Vb)

VC = Qc x Ac x Pc x Foc →	391.770,70
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.433,26
Ac = área das construções - m²	386,00
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,497
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,473

VALORES ESTATÍSTICOS DO IMÓVEL

VALORES ESTATÍSTICOS (Ve)	
Limite superior (LS)	647.244,66
Média (m)	615.947,78
Limite inferior (LI)	584.650,89

VALOR DE MERCADO AVALIADO

VALOR ESTATÍSTICO DO IMÓVEL)R$)	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fc) (%)	VALOR DE AVALIAÇÃO (R$)
615.947,78	**0,8**	**492.758,22**

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

CAPÍTULO 3

Resultado da Avaliação

3.1 Fundamentação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	1
TOTAL DE PONTOS					5

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	5

Enquadramento no Grau I de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

3.2 VALORES DE VENDA

VALOR DE MERCADO
R$ 492.750,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY



1- Identificação da rua



2- Frente do Imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY



3- Acessos ao imóvel



4- Entrada de energia elétrica

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.



5- Entrada de água potável



6- Lateral do imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY



7- Vista frontal do imóvel



8- Numeral de logradouro

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY



9- Porta danificada e vista interna



10- Periferia lado direito ao imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY



11- Periferia lado esquerdo ao imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CAPÍTULO 5

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 30 (trinta) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 01 (um) anexo e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 05 de agosto de 2020.

José Carlos Santos Brito
Engenheiro Civil
Crea: 5061731165-SP

Rogério Alves
Diretor
Caruzy Engenharia Industrial
CNPJ 24.541.616/0001-38

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CAPÍTULO 6

Anexos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C
Página 1/1

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
28027230191527822

1. Responsável Técnico

JOSE CARLOS SANTOS BRITO
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2602512354
Registro: 5D61731165-SP

2. Contratante

Contratante: CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL — CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38
Endereço: Rua CECÍLIA PÂNTANO — Nº: 42
Complemento: — Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba
Cidade: Mauá — UF: SP — CEP: 09361383
Tipo do Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado — Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE
Endereço: Rua CECÍLIA PÂNTANO — Nº: 42
Complemento: — Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba
Cidade: Mauá — UF: SP — CEP: 09361383
Data de Início: 11/11/2019
Previsão de Término: 10/11/2021
Tipo de Vínculo: Prestador de serviço
Identificação do Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico	Quantidade	Unidade
RESPONSÁVEL TÉCNICO	5000,00000	metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO 19-0001 REGISTRADO NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS, PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RTD DE MAUÁ.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

49 - SANTO ANDRÉ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ABC

8. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no recibo-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Mauá, 05 de Novembro de 2019
Local — Data

JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPF: 250.988.668-12

CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL - CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

1º TABELIÃO DE NOTAS S. B. C.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 19 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART: R$85,56 — Registrada em: 19/11/2019 — Valor Pago R$: 85,56 — Nosso Número: 28027230191527822 — Versão do Sistema:

Impresso em: 22/11/2019 13:51:55

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY



CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA, ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1003971-75.2017.8.26.0229

Falência

R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., nomeada nos autos da **FALÊNCIA de LEÃO DISTRIBUIDORA DE CARNES E DERIVADOS LTDA.,** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão de fls. 1.035, manifestar-se acerca do pedido formulado por **DINALVA CONCEIÇÃO TAVARES às fls. 1.032/1.034**, nos seguintes termos.

I. DO PEDIDO FORMULADO E DA DELIMITAÇÃO DO ATIVO A SER ALIENADO

Às fls. 1.032/1.034, Dinalva Conceição Tavares requereu autorização para aquisição da fração ideal de **50% do imóvel objeto da matrícula nº 29.072 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP**, pelo valor da avaliação, invocando sua condição de coproprietária e, subsidiariamente, postulando que lhe seja assegurado o direito de igualar eventual proposta ou lance superior apresentado por terceiro.

Campinas - R. Oriente, 55, Sl 407
Ed. Hemisphere - Norte - Sul - Chácara da Barra
CEP 13090-740 - Campinas - SP
T. 19 3291-0909

www.r4cempresarial.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.

R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A questão referente à titularidade da outra metade do imóvel já se encontra definida. Em razão do julgamento dos Embargos de Terceiro nº 1011042-84.2024.8.26.0229, foi reconhecido à peticionária o direito de meação correspondente a 50% do bem, com levantamento da constrição incidente sobre sua quota-parte.

Na sequência, por decisão de fls. 1.027, este D. Juízo determinou o prosseguimento da realização do ativo exclusivamente quanto à **fração ideal de 50% pertencente à Massa Falida**, estabelecendo, ainda, que o novo procedimento de alienação deveria considerar o valor atualizado da avaliação, proporcionalmente ao percentual efetivamente alienável.

É, pois, exclusivamente sobre essa fração ideal que recai a presente análise.

II. DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

O imóvel foi avaliado às fls. 699/728 pelo montante de **R$ 492.750,00**, tendo o laudo adotado como data-base **agosto de 2020**. No procedimento de alienação anteriormente aprovado, esse mesmo valor havia sido atualizado, em agosto de 2024, para R$ 642.192,75.

Em cumprimento ao quanto determinado por este D. Juízo, esta Administradora Judicial procedeu à nova atualização monetária segundo a **Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

Para agosto de 2020, a Tabela Prática apresenta o fator **73,592966**, enquanto para setembro de 2026 o fator aplicável corresponde a **105,133633**. A metodologia estabelecida pela própria tabela determina a divisão do valor histórico pelo fator do termo inicial e sua multiplicação pelo fator correspondente ao termo final.

Assim:

R$ 492.750,00 ÷ 73,592966 × 105,133633 = R$ 703.934,09

Campinas - R. Oriente, 55, Sl 407
Ed. Hemisphere - Norte - Sul - Chácara da Barra
CEP 13090-740 - Campinas - SP
T. 19 3291-0909

www.r4cempresarial.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.

Consequentemente, a avaliação monetariamente atualizada da integralidade do imóvel corresponde, em setembro de 2026, a **R$ 703.934,09**, resultando para a fração ideal de 50% destinada à realização no processo falimentar o valor de:

R$ 351.967,05.

Esse, portanto, deverá ser considerado o **valor atualizado de avaliação da fração ideal pertencente à Massa**, sem prejuízo de sua atualização monetária até a efetiva realização da alienação, se necessário.

III. DA PROPOSTA DE AQUISIÇÃO E DA CONVENIÊNCIA DE SUA UTILIZAÇÃO COMO PROPOSTA-BASE (*STALKING HORSE*)

Superada a atualização do valor do bem, esta Administradora Judicial entende que o pedido formulado pela coproprietária comporta solução que, a um só tempo, prestigia seu direito de preferência e, sobretudo, **maximiza o resultado econômico da realização do ativo em benefício da coletividade de credores**.

A alienação direta e imediata à peticionária, sem qualquer exposição do ativo ao mercado, embora tenha a vantagem de assegurar à Massa o recebimento do valor integral da avaliação, impediria a aferição acerca da eventual existência de terceiros dispostos a oferecer preço superior.

De outro lado, a simples rejeição da proposta e retomada do procedimento ordinário de leilão tampouco se revela a solução economicamente mais eficiente.

Isso porque já existe, concretamente, interessada disposta a adquirir a fração ideal pelo **valor integral da avaliação atualizada**, circunstância que pode e deve ser utilizada em benefício da Massa, estabelecendo desde logo um piso de realização do ativo.

A proposta pode, portanto, ser recebida como **proposta-base vinculante**, segundo mecanismo usualmente denominado *stalking horse*, funcionando como oferta inicial que estabelece o preço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.

mínimo do processo competitivo e elimina o risco de que a fração ideal seja posteriormente alienada por valor inferior.

A solução encontra respaldo na flexibilidade conferida pela Lei nº 11.101/2005 à realização do ativo.

O art. 142 admite, além do leilão, o **processo competitivo organizado promovido por agente especializado**, bem como qualquer outra modalidade admitida na forma da Lei, podendo a modalidade ser aprovada judicialmente, considerada a manifestação da Administradora Judicial. Já o art. 144 autoriza expressamente, havendo motivos justificados, a adoção de modalidade diversa de alienação mediante requerimento fundamentado da Administração Judicial.

No caso concreto, os motivos justificadores são evidentes.

O procedimento ordinário anteriormente aprovado previa primeira chamada pelo valor integral da avaliação, segunda chamada por 50% desse montante e terceira chamada por qualquer preço, exatamente como estabelece o art. 142, § 3º-A, da Lei nº 11.101/2005.

Agora, contudo, há circunstância superveniente extremamente favorável à Massa: **já existe proposta pelo valor correspondente a 100% da avaliação atualizada da fração alienável**.

Não parece racional, portanto, expor novamente a Massa ao risco de realização do ativo por percentual inferior à avaliação quando é possível utilizar a oferta já apresentada como preço mínimo, sem impedir a competição por preço superior.

Trata-se, em síntese, de estabelecer um **piso, e não um teto, para a alienação**.

IV. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA COPROPRIETÁRIA

A solução mostra-se ainda mais adequada quando examinada à luz da disciplina específica da Lei nº 11.101/2005.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.

R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Dispõe o art. 123, § 2º:

> "Nos casos de condomínio indivisível de que participe o falido, o bem será vendido e deduzir-se-á do valor arrecadado o que for devido aos demais condôminos, facultada a estes a compra da quota-parte do falido nos termos da melhor proposta obtida."

A norma falimentar é particularmente pertinente à hipótese.

Mais do que simplesmente reconhecer abstratamente um direito de preferência, ela estabelece precisamente **o critério para seu exercício: os termos da melhor proposta obtida**.

Daí porque a Administração Judicial entende que o pedido de Dinalva pode ser acolhido mediante uma solução intermediária, mais benéfica à Massa: **a proposta de aquisição pelo valor integral da avaliação é recebida como oferta-base; o ativo é exposto ao mercado; e, caso surja proposta superior, assegura-se à coproprietária a possibilidade de igualá-la.**

O procedimento harmoniza, portanto, o art. 123, § 2º, da Lei nº 11.101/2005 com o direito de preferência previsto no art. 504 do Código Civil, sem sacrificar o objetivo primordial da realização do ativo, consistente na obtenção do maior resultado possível em benefício dos credores.

V. DO PROCEDIMENTO COMPETITIVO PROPOSTO

À vista dessas considerações, esta Administradora Judicial sugere que a oferta de Dinalva Conceição Tavares seja recebida como **proposta-base vinculante (*stalking horse*)**, pelo valor correspondente à avaliação atualizada da fração ideal de 50%, atualmente equivalente a **R$ 351.967,05**, observando-se o seguinte procedimento:

a) a proposta de Dinalva será considerada irrevogável e irretratável durante o procedimento competitivo, estabelecendo o **preço mínimo** pelo qual a fração ideal poderá ser alienada;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.

b) a Leiloeira Oficial já nomeada nos autos deverá promover **procedimento competitivo público, em chamada única**, tomando como preço-base o montante de R$ 351.967,05, atualizado até a abertura do certame, com ampla publicidade e observância das formalidades previstas na Lei nº 11.101/2005;

c) somente serão admitidas propostas de terceiros que superem economicamente a proposta-base, observadas as condições de pagamento e demais regras estabelecidas no edital;

d) inexistindo proposta superior ao término do prazo de competição, a fração ideal será alienada a **Dinalva Conceição Tavares**, pelo valor correspondente à proposta-base;

e) existindo uma ou mais propostas superiores, deverá ser identificada a melhor oferta apresentada, consideradas não apenas sua expressão nominal, mas também as respectivas condições de pagamento;

f) definida a melhor proposta, Dinalva será intimada para, no prazo de **48 horas**, exercer o direito de preferência previsto no art. 123, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, igualando integralmente o preço, a forma de pagamento e todas as demais condições da proposta vencedora;

g) exercida a preferência, a alienação será realizada em favor de Dinalva; não exercida, será submetida à homologação a aquisição em favor do terceiro que tenha apresentado a melhor proposta;

h) não haverá em favor da proponente-base qualquer *break-up fee*, indenização, reembolso de despesas, exclusividade ou outra vantagem patrimonial, consistindo sua posição exclusivamente na garantia de aquisição pelo preço proposto caso inexista oferta superior e no exercício do direito legal de preferência se houver proposta concorrente;

i) deverão ser mantidas, quanto ao pagamento, comissão da auxiliar do Juízo, encargos da aquisição e demais obrigações do adquirente, condições uniformes e previamente estabelecidas no edital, de modo a assegurar absoluta igualdade competitiva entre a proponente-base e eventuais terceiros interessados.

A adoção desse procedimento apresenta vantagem concreta para a Massa: **assegura desde já a alienação pelo valor integral da avaliação**, ao mesmo tempo em que preserva integralmente a possibilidade de obtenção de preço superior.

Diferentemente do leilão ordinário em três chamadas, portanto, não haverá risco de redução do preço mínimo para 50% da avaliação ou, posteriormente, para qualquer valor. O interessado que pretender retirar o ativo da proponente-base necessariamente terá de **melhorar a posição econômica da Massa**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.

R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

VI. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Administradora Judicial manifesta-se **favoravelmente ao aproveitamento da proposta apresentada por Dinalva Conceição Tavares**, porém não mediante sua imediata homologação como alienação direta.

Entende-se mais consentâneo com os interesses da Massa Falida que a proposta seja recebida como **proposta-base vinculante (*stalking horse*)**, pelo valor atualizado de **R$ 351.967,05**, correspondente, em setembro de 2026, à avaliação da fração ideal de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 29.072 do CRI de Sumaré/SP.

Requer-se, assim:

a) seja reconhecido como valor atualizado da integralidade do imóvel, para setembro de 2026, o montante de **R$ 703.934,09**, correspondendo à fração ideal de 50% destinada à realização do ativo o valor de **R$ 351.967,05**;

b) seja recebida a proposta formulada às fls. 1.032/1.034 como **proposta-base vinculante (*stalking horse*)**, fixando-se nesse montante o preço mínimo do procedimento competitivo;

c) seja determinada à Leiloeira Oficial a elaboração de minuta de edital para realização de **processo competitivo em chamada única**, observadas as premissas acima expostas;

d) inexistindo proposta superior, seja homologada a alienação da fração ideal em favor de **Dinalva Conceição Tavares**, pelo valor da proposta-base, devidamente atualizado;

e) havendo proposta superior, seja assegurado à coproprietária, após encerrado o procedimento e identificada a melhor oferta, o prazo de **48 horas para igualar integralmente suas condições**, nos termos do art. 123, § 2º, da Lei nº 11.101/2005;

f) não exercida a preferência, seja a alienação homologada em favor do proponente que houver apresentado a melhor oferta; e

g) sejam observadas as intimações do Ministério Público e das Fazendas Públicas, bem como as demais formalidades previstas nos arts. 142 e 143 da Lei nº 11.101/2005. A LRF exige a intimação eletrônica do Ministério Público e das Fazendas em qualquer modalidade de alienação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.

R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Ante ao exposto, e sob censura de Vossa Excelência, manifesta-se esta Administradora Judicial, requerendo seja ofertada vista dos autos ao Ministério Público.

Termos em que, pede deferimento.

Campinas, 08 de setembro de 2026

R4C Administração Judicial Ltda

Maurício Dellova de Campos
OAB/SP 183.917

Carlos Eduardo Pretti Ramalho
OAB/SP 317.714

Campinas - R. Oriente, 55, Sl 407
Ed. Hemisphere - Norte - Sul - Chácara da Barra
CEP 13090-740 - Campinas - SP
T. 19 3291-0909

www.r4cempresarial.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PRETTI RAMALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2026 às 10:58 , sob o número WHOR26700693730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código Xhg6bHkd.