

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente feito trata-se de Autos de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, requerido por Banco Empresarial S.A., tendo como síndica Bruna Oliveira Santos, Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576 (Ordem 2078/1999) que flui pela 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2 Pelo que consta dos autos, cabe ao perito proceder a avaliação dos imóveis seguintes:
- 1.2.1 Apartamento nº 102, localizado no Condomínio Edifício Sant'Anna, o qual situa-se a rua Imperial nº 66, em São José do Rio Preto – SP; sob matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I.
- 1.2.2 Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob matrícula nº 18.492 1º O.R.I.
- 1.2.3 Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob matrícula nº 18.493 1º O.R.I.
- 1.2.4 Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob matrícula nº 18.494 1º O.R.I.
- 1.3 Este perito se dirigiu até os locais dos imóveis em questão, no dia 15 de agosto de 2019, às 14:30 horas, quando deu início aos trabalhos periciais; examinando pormenorizadamente cada um dos imóveis em pauta. Nessa ocasião, iniciamos a vistoria no imóvel da rua Imperial nº 66 (Edifício Santana, apto. nº 102). Logo após nos dirigimos para os locais dos imóveis da rua General Glicério, em São José do Rio Preto. Na ocasião da perícia realizada no apartamento nº 102 do Edifício Santana, fomos acompanhados pela auxiliar deste perito Simone Ariosi Fernandes, pela síndica do edifício Sant'Anna, dona Sonia Longo (17 99645-9192) e também pelo Sr. Diego Kenny Lopes Domingues (11 95027-1200), representante da síndica da Massa Falida, Dra. Bruna Oliveira Santos. Consigne-se que, o Sr. Diego Kenny Lopes Domingues providenciou um chaveiro para abrir e fechar as portas de cada um dos imóveis objetos da perícia.

110723

1.4 Os imóveis objetos, são assim descritos:

1.4.1 Matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I.:

“A unidade autônoma nº 102 (em construção), localizada no 1º andar do Edifício Santana, com entrada principal pela rua Imperial, situado na Vila Imperial, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com área útil privativa de apartamento de 152,00m², acrescido de 52,55m² de área comum, fazendo jus a uma vaga de garagem em lugar indeterminado, com uma área útil de 10,50m², perfazendo uma área total construída de 215,05m², correspondendo a uma quota parte ideal de 30,6818m², equivalente a 4,545% do terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 04427/000”.

1.4.2 Matrícula nº 18.492 do 1º O.R.I.:

“Um terreno com frente para a rua General Glicério, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, medindo 21,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 47 metros de um lado e 50 metros de outro lado, de frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a referida rua, nos fundos com Gelindo Boldrin, de um lado com Augusto Teixeira Brandão e do outro lado com Industria de Móveis Longo Ltda, constituído de parte do lote 2-B, da quadra 7, contendo neste terreno e nos terrenos objetos das matrículas nºs. 18.493 e 18.494, um prédio comercial, residencial, com dois pavimentos, sob nºs. 4685 e 4693 da rua General Glicério”.

1.4.3 Matrícula nº 18.493 do 1º O.R.I.:

“Um terreno constituído de parte do lote 2-B, da quadra nº 7, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, com frente para a rua General Glicério, medindo 12 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 55 metros de cada lado, da frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a referida rua, de um lado com Industria de Móveis Longo, de outro lado com Adibe Haddad Abela e fundos com a mesmo, contendo neste terreno e nos terrenos objetos das matrículas nºs. 18.492 e 18.494, um prédio comercial, residencial, com 2 pavimentos sob nº 4685 e 4693, da rua General Glicério”.

1407,43

1.4.4 Matrícula nº 18.494 do 1º O.R.I.:

“Um terreno com frente para a rua General Glicério, constituído de parte do lote 2-B, da quadra 7, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito e município e comarca de São José do Rio Preto, medindo 11 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 55 metros de cada lado, da frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a referida rua, de um lado José Mussi & Filhos, do outro lado com Industria de Móveis Longo Ltda, e fundos com Bento Cocenza, contendo neste terreno e nos terrenos objetos das matrículas nºs. 18.492 e 18.493, um prédio comercial, residencial, com 2 pavimentos sob nºs. 4685 e 4693, da rua General Glicério”.

2 - EXAMES -

Por ocasião dos exames, constatamos o seguinte, com relação aos imóveis em pauta:

2.1 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 92.814 do 1º O.R.I.:

2.1.1 QUANTO AO TERRENO (fração ideal – fi):

Conforme informações obtidas na Matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I, a fração ideal – fi – no terreno e coisas comuns do edifício é de 4,545% do terreno que equivale a **30,6818 metros quadrados**.

2.1.2 QUANTO AS BENFEITORIAS:

2.1.2.1 O Edifício que contém o apartamento em questão possui:

- * Designação: Edifício Santana.
- * Emplacamento municipal nº 66 da rua Imperial.
- * Recepção, sala na entrada, 02 salões de festa, 02 WC's.
- * Subsolo destinado a garagem.
- * 11 pavimentos-tipo, com 02 apartamentos por pavimento.
- * 02 elevadores (social e serviço).
- * 01 vaga indeterminada.

1402,4

2.1.2.2 O apartamento propriamente dito (objeto da perícia) possui as seguintes características:

- * Péssimo estado de conservação.
- * Designação: apartamento nº 102, Edifício Santana.
- * Forro: laje com sanca de gesso.
- * Pisos:
 - cerâmicos na sala e na sacada.
 - cerâmicos no lavabo.
 - cerâmicos na cozinha.
 - cerâmicos na área de serviço.
 - cerâmicos no dormitório empregada.
 - cerâmicos no banheiro de empregada.
 - carpete tipo forração no hall interno.
 - carpete tipo forração em dois dormitórios.
 - laminado de madeira na suíte.
 - cerâmicos na sacada dos dormitórios.
 - cerâmicos nos banheiros.
- * Revestimentos:
 - cerâmicos no lavabo.
 - cerâmicos na cozinha.
 - cerâmicos na área de serviço.
 - cerâmicos nos banheiros.
- * Esquadrias: de madeira e de alumínio com vidro.
- * Pintura: látex sobre massa corrida.
- * Compartimentos:
 - sala com sacada.
 - lavabo.
 - cozinha.
 - área de serviço com armários embutidos.
 - dormitório de empregada com banheiro.
 - hall com armários.
 - 03 dormitórios com armários embutidos, dois com sacada e 1 tipo apartamento.
 - banheiro social.
- * Área útil privativa: 152,00 metros quadrados.
- * Área comum: 52,55 metros quadrados.
- * Área vaga de garagem: 10,50 metros quadrados.
- * Área total construída: **215,05 metros quadrados.**

2.2 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.492 do 1º O.R.I.:

2.2.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em questão possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 18.492 do 1º Oficial de Registro de Imóveis.
- * Designação: parte do lote 2B, da quadra 7, Vila Redentora.
- * Cadastro Municipal nº 0103926000.
- * Formato: irregular.
- * Frente: 21,00m para a rua General Glicério.
- * Lateral 1: 47,00m confrontando com Augusto Teixeira Brandão.
- * Lateral 2: 50,00m confrontando com Indústria de Móveis Longo Ltda.
- * Fundos: 21,00m confrontando com Gelindo Boldrin.
- * **Área: 1.034,71 metros quadrados** (cadastro municipal).

2.3 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.493 do 1º O.R.I.:

2.3.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em questão possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 18.493 do 1º Oficial de Registro de Imóveis.
- * Designação: parte do lote 2-B, da quadra 7, Vila Redentora.
- * Cadastro Municipal nº 0103926001.
- * Formato: retangular.
- * Frente: 12,00m para a rua General Glicério.
- * Lateral 1: 55,00m confrontando com Indústria de Móveis Longo Ltda.
- * Lateral 2: 55,00m confrontando com Adibe Haddad Abela.
- * Fundos: 12,00m confrontando com Adibe Haddad Abela.
- * **Área: 660,00 metros quadrados** (conforme Matrícula).

814070

2.4 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.494 do 1º O.R.I.:

2.4.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em questão possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 18.494 do 1º Oficial de Registro de Imóveis.
- * Designação: parte do lote 2-B, da quadra 7, Vila Redentora.
- * Cadastro Municipal nº 0103927000.
- * Formato: retangular.
- * Frente: 11,00m para a rua General Glicério.
- * Lateral 1: 55,00m confrontando com José Mussi & Filhos.
- * Lateral 2: 55,00m confrontando com Industria de Móveis Longo Ltda.
- * Fundos: 11,00m confrontando com Bento Cocenzo.

- * **Área: 605,00 metros quadrados.**

✚ Observação: os quatro imóveis acima apontados; possuem suas edificações/construções, pormenorizadamente mostradas nas fotografias que fazemos seguir em anexo.

2.5 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Os locais onde se situam os imóveis em questão, são servidos por:

- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone.
- * Rede elétrica de iluminação pública e domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.

3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado dos 04 imóveis objetos. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

3.2 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

Handwritten signature and date: 11/4078

- 3.3 Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transacción*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.
- 3.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- 3.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.
- 3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 3.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.
- 3.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.
- 3.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividades e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

10
[Handwritten signature]

4 - METODOLOGIA -

Para aferir os justos e reais valores de mercado cada um dos 04 imóveis em questão, procederemos da seguinte maneira:

4.1 Aplicaremos o chamado Método Evolutivo, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do fator de comercialização (ABNT NBR 14653 – 2:2004).

4.1.1 O fator de comercialização trata-se um coeficiente a ser aplicado ao valor intrínseco do imóvel, para obtenção do seu valor de mercado mais provável. É ele inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local na data da avaliação.

4.1.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($q_t = R\$/m^2$).

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_t = A_t \times q_t$$

Onde:

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno

q_t = valor unitário obtido em pesquisa

4.1.3 Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria (construção), após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUBE) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

Onde:

K_d = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

Onde:

V_b = Valor da benfeitoria

A_b = Área da benfeitoria

q_b = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m²)

K_d = Coeficiente de depreciação

4.1.4 Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel.

V_t = Valor do terreno.

V_b = Valor da benfeitoria.

F_c = Fator de comercialização

 Observação: Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Editora Pini; que é o seguinte:

I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências – padrão alto – normal.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%
Até cinco anos → 30%
Até dez anos → 20%
Até quinze anos → 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais – padrão baixo.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 25%
Até cinco anos → 15%
Até dez anos → 10%
Até quinze anos → 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%
Até cinco anos → 30%
Até dez anos → 20%
Até quinze anos → 10%

5 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado de cada um dos 04 bens imóveis objetos deste trabalho pericial:

5.1 QUANTO AO APARTAMENTO 102 DO EDIFÍCIO SANT'ANNA SITUADO NA RUA IMPERIAL Nº 66.

5.1.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.1.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2$$

5.1.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 30,6818\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 30.681,80$$

5.1.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

- 5.1.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.801,58/\text{m}^2 \times 1,65 \text{ fator de ajuste}$$

$$q_b = \text{R\$ } 2.972,607/\text{m}^2$$

- 5.1.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 57,6 \text{ (idade em porcentagem da vida = 18\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 57,6) \div 100$$

$$K_d = 0,424$$

- 5.1.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 215,05\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.972,607/\text{m}^2 \times 0,424$$

$$V_b = \text{R\$ } 271.045,8733$$

5.1.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (R\$ 30.681,80 + R\$ 271.045,8733) \times 1,00$$

$$V_i = R\$ 302.000,00(\text{arredondando})$$

✚ Observação: no valor acima apurado, evidentemente, já foi considerado o estado de conservação do interior do apartamento

5.2 QUANTO AO IMÓVEL DE NATUREZA COMERCIAL COM FRENTE PARA A RUA GENERAL GLICERIO SOB MATRÍCULA Nº 18.492:

5.2.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.2.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = R\$ 2.000,00/m^2$$

5.2.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 1.034,71m^2 (\text{cadastro municipal}) \times R\$ 2.000,00/m^2$$

$$V_t = R\$ 2.069.420,00$$

5.2.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

5.2.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = R\$ 1.428,85/m^2$$

5.2.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$K = 79,7$ (idade em percentagem da vida = 68%)

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 79,7) \div 100$$

$$K_d = 0,203$$

5.2.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 1.331,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2 \times 0,203$$

$$V_b = \text{R\$ } 386.094,2737$$

5.2.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 2.069.420,00 + \text{R\$ } 386.094,2737) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.456.000,00(\text{arredondando})$$

5.3 QUANTO AO IMÓVEL DE NATUREZA COMERCIAL COM FRENTE PARA A RUA GENERAL GLICERIO SOB MATRÍCULA Nº 18.493.

5.3.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.3.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

5.3.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 660,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.320.000,00$$

5.3.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

5.3.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2$$

5.3.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 71,4 \text{ (idade em percentagem da vida = 68\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 71,4) \div 100$$

$$K_d = 0,286$$

5.3.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 635,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2 \times 0,286$$

$$V_b = \text{R\$ } 259.493,4485$$

5.3.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 1.320.000,00 + \text{R\$ } 259.493,4485) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.580.000,00 (\text{arredondando})$$

5.4 QUANTO AO IMÓVEL DE NATUREZA COMERCIAL COM FRENTE PARA A RUA GENERAL GLICERIO SOB MATRÍCULA Nº 18.494.

5.4.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.4.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

5.4.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 605,00\text{m}^2 (\text{conforme matrícula}) \times \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.210.000,00$$

5.4.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

5.4.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2$$

5.4.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$K = 71,4$ (idade em percentagem da vida = 68%)

Dáí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 71,4) \div 100$$

$$K_d = 0,286$$

5.4.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 477,86\text{m}^2 \text{ (cadastro municipal)} \times \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2 \times 0,286$$

$$V_b = \text{R\$ } 195.278,0146$$

5.4.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 1.210.000,00 + \text{R\$ } 195.278,0146) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.405.000,00 \text{ (arredondando)}$$

-  Observação: a título de controle de perícia, consultamos as seguintes
- imobiliárias/corretores de imóveis:
 - Imobiliária Inca, Sr. Vanderlei, fone: 3232-7122.
 - Imobiliária Lux, Sr. Paulo, fone: 3011-4422 / 3011-4433
 - Corretor Marcos Lacerda, fone: 3233-5830.

6 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em setembro de 2019, com relação aos 04 imóveis objetos desse nosso trabalho pericial, concluímos o seguinte:

- 6.1** Apartamento nº 102, localizado no Condomínio Edifício Sant'Anna, o qual situa-se a rua Imperial nº 66, em São José do Rio Preto - SP; sob Matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I.

VALOR DE MERCADO = R\$ 302.000,00

- 6.2** Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob Matrícula nº 18.492 1º O.R.I.

VALOR DE MERCADO = R\$ 2.456.000,00

- 6.3** Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob Matrícula nº 18.493 1º O.R.I.

VALOR DE MERCADO = R\$ 1.580.000,00

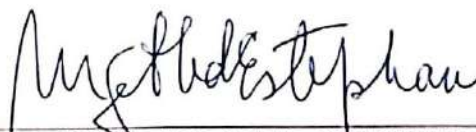
- 6.4** Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob Matrícula nº 18.494 1º O.R.I.

VALOR DE MERCADO = R\$ 1.405.000,00

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576 da 3ª Vara Cível) segue em 52 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 30 de setembro de 2019.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil - Engº de Segurança - Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813



IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.482 DO 1º ORI



JORGE ABDANUR

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

14092



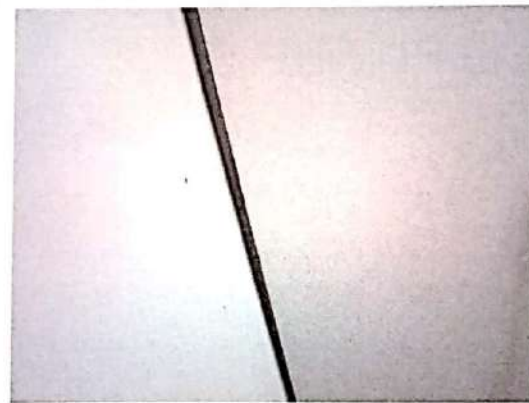
1408/22



23
[Handwritten signature]

IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.483 DO 1º ORI

14093



J. 14094



1409/26



1409/13



1409/28



14098 29





1410031





14102
33



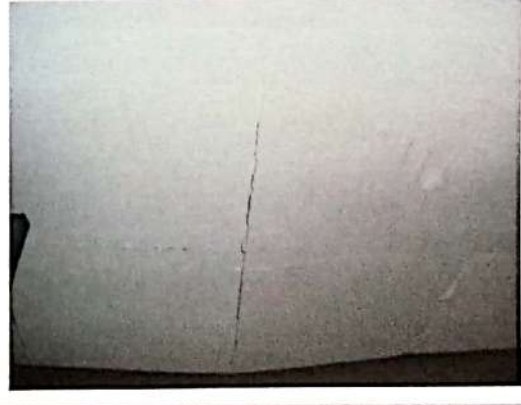
14/10/34



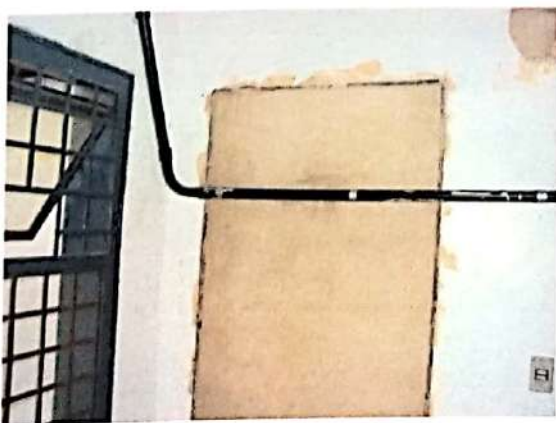
14/10/14

IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.484 DO 1º ORI

1410536



8/14/06 37





JORGE ABDANUR

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

38

14/10/07





JORGE ABDANUR

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

39

14/08









[Handwritten signature]

IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 92.814 DO 1º ORI

Handwritten signature and date: 14/11/13



45







JORGE ABDANUR

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

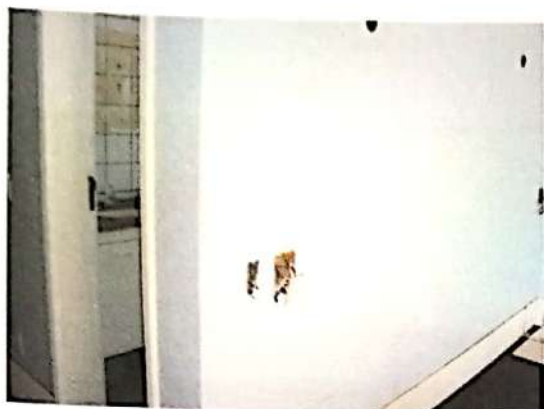
[Handwritten signature] 47



14/11/17



[Handwritten signature]



Setor de Economia

SindusCon SP
#novosindusconsp

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R\$-M, índice base fev/07=100

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, agosto de 2019

* Encuentro Social: 175.75%

Curso unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2019 em R\$/m²

Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT, na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2019 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

17. Conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT, na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Entity: Security/SingaporeCon-SG

[Handwritten signature]
14/12/20

TABELA DE ROSS HEIDECHE

9/14/12

Tabela de Ross-Heidecke
 Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- | | |
|------------------------------------|--|
| 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 |

OFICIO

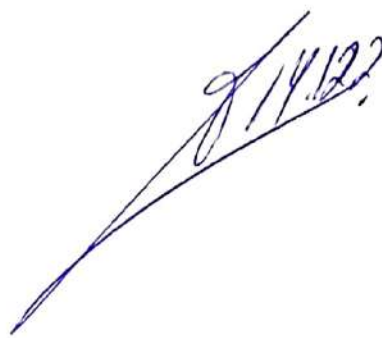
PAULO NOBOYOSHI ARAKAKI

Ter, 01/10/2019 14:03

Para: SAO JOSE DO RIO PRETO - 3 OFICIO CIVEL <riopreto3cv@tjsp.jus.br>

 1 anexos (291 KB)

20779-14 oficio.pdf;

**0020779-14.2011.8.26.0576 - Execução Fiscal - Processo Físico**

Assunto principal : IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Valor da causa : R\$ 22.258,09
Distribuição : 25/04/2011 às 16:05 - Livre
Vara : 2ª Vara da Fazenda Pública - Foro de São José do Rio Preto
Magistrado (vaga) : Tatiana Pereira Viana Santos (1)
Localização física : Prazo 20
Situação : Em andamento
Temporalidade : Eliminação - 10 anos

Partes e representantes ([Mostrar principais](#))

Participação	Nome
Exeqte	<u>Município de São Jose do Rio Preto Sp</u>
Advogado	<u>Frederico Duarte</u>
Exectdo	<u>Banco Empresarial Sa</u>
Advogada	<u>Natalia Zanata Prette</u>
Advogada	<u>Bruna Oliveira Santos</u>

REFERÊNCIA: 0015981-30.1999

Boa tarde.

Encaminho anexo oficio para as devidas providências.

ATT

**PAULO NOBOYOSHI ARAKAKI**

Chefe de Seção Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SAF - Serviço Anexo das Fazendas - 1ª e 2ª Varas da Fazenda

SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS

Rua Abdo Muanis, 991, 4º andar - Nova Redentora - São José do Rio Preto/SP - CEP: 15090-140

Tel: (17) 3222-2142

E-mail: parakaki@tjsp.jus.br

14.12.3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Abdo Muanis, 991, 4º andar, Chácara Municipal - CEP 13090-140,
Fone: (17) 3222.2142, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
riopretofaz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO Processo Físico

Processo Físico nº: 0020779-14.2011.8.26.0576
Classe – Assunto: Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Exequente: Município de São Jose do Rio Preto Sp
Executado: Banco Empresarial Sa

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São José do Rio Preto, 09 de setembro de 2019.

Senhor Juiz,

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, SOLICITO a Vossa Excelência as providências necessárias à transferência da importância de **R\$ 3.339,55**, incluídos dos acréscimos proporcionais (a partir da data do auto de penhora, 13/06/2018), referente à penhora realizada no rosto dos autos nº 0015981-30.1999.8.26.0576 que tramita perante essa E. Vara, para que fique à disposição do processo de nº **0020779-14.2011.8.26.0576 em trâmite pela 1ª Vara da Fazenda Pública** em conta judicial a ser aberta com vínculo ao feito indicado.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (riopretofaz@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Tatiana Pereira Viana Santos

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

0020779-14.2011.8.26.0576

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TATIANA PEREIRA VIANA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0020779-14.2011.8.26.0576 e o código G0000000041LUJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Abdo Muanis, 991, 4º andar, Chácara Municipal - CEP 15090-140,
Fone: (17) 3222.2142, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
riopretofaz@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ao(À)

Excelentíssimo(a) Senhor(a)

Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível.

Rua Abdo Muanis, 991, 1º andar, Chácara Municipal.

CEP 15090-140, São José do Rio Preto-SP.

0020779-14.2011.8.26.0576

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TATIANA PEREIRA VIANA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0020779-14.2011.8.26.0576 e o código 00000000A1LU1.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP.

576 FSRP.19.0007800-1 071019 1444 05

PROCESSO Nº 0015981-30.1999.8.26.0576.

REQUERENTE: MASSA FALIDA DO BANCO EMPRESARIAL S.A.

CONFIANÇA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL - CONAJUD, representada pela Dra. Bruna Oliveira Santos, já devidamente qualificada, na condição de Administradora Judicial, nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com observância ao princípio da celeridade e no intuito de viabilizar a **alienação dos ativos já avaliados** em favor dos Credores, apresentar indicação de Leiloeiro Judicial.

A título de sugestão, esta Administradora Judicial indica a Leiloeira Cristiane Borguetti Moraes Lopes, Leiloeira Oficial e Rural, JUCESP nº 661, Auxiliar da Justiça do TJSP, com status ativo, com website homologado pelo TJSP: www.lanceja.com.br, com endereço na Rua Vinte e Quatro de Fevereiro, 73 - Jd. Olavo Bilac, CEP 09725-820 - São Bernardo do Campo/SP, e-mail: cristiane@lopesleiloes.com.br, telefone: (11) 4425-7652, apta e capaz de realizar leilão judicial dos bens da Massa Falida que recentemente foram avaliados, a saber:

1. Imóvel urbano cadastrado sob a matrícula nº 8.659, do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Aprazível SP;
2. Imóveis (lotes urbanos), cadastrados sob as matrículas nº 28.312, 28.313, 28.314, 28.315, 28.316, 28.317, 28.318, 28.319, 28.320 e 28.321 do 1º (Primeiro) Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã SP;
3. Apartamentos nºs 215 e 216 no 22 pavimento, matrículas 18.768 e 18.769 (2º Ofício de Cabo Frio/RJ) localizados na Ala B, da Asa Sul, do Edifício "Apart-Hotel Marinas do Canal", situado na Marinas do Canal do Itajurú, Gambôa, Cabo Frio/RJ;
4. Apartamento nº 102, localizado no Condomínio Edifício Sant'Anna, localizado na Rua Imperial nº 66, em São José do Rio Preto - SP - matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I.;
5. Imóvel de natureza comercial com frente para Rua General Glicério em São José do Rio Preto - SP - sob matrícula nº 18.492 1º O.R.I.;
6. Imóvel de natureza comercial com frente para rua General Glicério em São José do Rio Preto - SP - sob matrícula nº 18.493 1º O.R.I.;
7. Imóvel de natureza comercial com frente para rua General Glicério em São José do Rio Preto - SP - sob matrícula nº 18.494 1º O.R.I.

Desta forma, *com a máxima vênia*, requer que Vossa Excelência acolha o nome proposto por esta Administradora Judicial, com o consequente deferimento para intimar o leiloeiro para informar se aceita o encargo.

Oportuno pontuar mais uma vez que os imóveis supracitados já foram objeto de recentes avaliações, já apresentadas nos presentes autos, aguardando apenas a realização de hasta pública.

Sendo o que se apresenta no momento, esta Administradora Judicial se coloca à inteira disposição desse Douto Magistrado para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes Termos,

Pede deferimento.

São José do Rio Preto, 07 de outubro de 2.019.


CONAJUD - CONFIANÇA JURÍDICA

Administradora Judicial

Bruna Oliveira Santos

OAB/SP nº 351.366



Pereira Franco
Advocacia

Alfeu Pereira Franco (in memoriam)

Daniela da Silva Franco – OAB/SP 302.041

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Processo nº. 00015981-30.1999.8.26.0576
3º Cartório Cível de São José do Rio Preto/SP

THEREZINHA NUNES, por sua advogada que a esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos da **FALÊNCIA** do **BANCO EMPRESARIAL** em trâmite perante esse E. Juízo e cartório respectivo, expor e ao final requerer o seguinte.

Em agosto/2017, a peticionária formulou pedido de levantamento da indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula nº 6.554 do 2º CRI local, registrada sob nº 9, em razão da adjudicação do imóvel (av. 17), a fim de possibilitar o registro do título aquisitivo em favor da peticionária que adquiriu o imóvel do adjudicante. Ao seu pedido, anexou documentos que comprovam todo o exposto.

Às fls. 13.636/13.637 (item 3), a síndica manifestou-se pelo indeferimento do pedido formulado pela peticionária em razão da data da penhora (15/11/99) ser posterior ao termo legal da falência (17/08/97).

Às fls. 13.668/13.669 (item 3), o **Ministério Público** manifestou-se **favorável** ao pedido de **levantamento da indisponibilidade** formulado pela peticionária salientando, inclusive, que **a indisponibilidade prevista no art. 36 da Lei nº 6024/74 constante da av nº 9/6.554 da matrícula foi declarada ineficaz pelo Juízo Trabalhista (av. 10/6.554)**; o que possibilitou a penhora deste imóvel e posterior adjudicação pelo Srs.



Pereira Franco
Advocacia

Alfeu Pereira Franco (in memoriam)

Daniela da Silva Franco – OAB/SP 302.041

14.130

Alexandre Bianchi Sangaleti (av. 17/6.554) que, por sua vez, o alienou à peticionária (**terceira de boa-fé**).

No entanto, **até o momento, o pedido não foi apreciado por Vossa Excelência** que, assim como outras questões, ficaram para análise 'quando da próxima conclusão do feito', conforme r. despacho de fls. 13.700/13.703, disponibilizado no DJE em 24/07/19.

Diante disso, considerando que já decorreram 2 anos do pedido formulado pela peticionária que, diga-se, é pessoa com idade superior a 60 anos e, por força do **art. 71, caput e §1º da Lei nº 10.741** (Estatuto do Idoso), tem **prioridade na tramitação do processo**, e que a síndica e o Ministério Público já se manifestaram acerca desse pedido, é a presente para, respeitosamente, e com arrimo e aval do Ministério Público (fls. 13.668/13.669 – item 3), reiterar e requerer a expedição de **mandado de cancelamento de averbação de indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula nº 6.554, do 2º CRI local, constante na Av.9/6.554**, uma vez que perdeu seu efeito em razão da **declaração de ineficácia desta pela Justiça do Trabalho (av. 10) e posterior adjudicação do imóvel (av. 17)**, possibilitando, com isso, o registro do título aquisitivo em favor da peticionária, Sra. Therezinha Nunes.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

São José do Rio Preto/SP, 17 de outubro de 2019.

DANIELA DA SILVA FRANCO
OAB/SP 302.041

RSA

Ribeiro, Sansão, Silveira e Abdala
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

576 FSRP.19.00031561-6 181019 1612 20

PRIORIDADE NA TRAMITAÇÃO (ESTATUTO DO IDOSO)

Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576

MARIZA ODELI BASSETTE RIBEIRO,
brasileira, casada, aposentada, portadora no RG nº 4166666 (SSP/SP), inscrita do
CPF nº 041.219.458-91, residente e domiciliada na Rua Benedicto Moreira, nº 85,
CEP 15.061.726, São José do Rio Preto, por seus advogados (instrumento de
procuração anexo), vem, respeitosamente, perante V.Exa., **requerer o que segue:**

A peticionante peticionou **há quase dois meses**
esclarecendo que é proprietária de metade do imóvel localizado na Rua Antônio
de Godoy, 5281 – objeto da matrícula nº 31.731 do 2º CRI desta Comarca de São
José do Rio Preto – fazendo jus, por decisão judicial, **à metade do valor do**
aluguel.

RSA

Ribeiro, Sansão, Silveira e Abdala
Advogados Associados

Ocorre que o imóvel está locado desde janeiro de 2018, gerando aluguel mensal de R\$3.000,00, mas até o momento NADA foi repassado para a peticionante!

Ressalte-se que a requerente é pessoa IDOSA (75 ANOS) e, em decorrência da avançada idade, está acometida por diversas patologias limitantes que implicam em gastos com medicamentos e insumos.

Assim, os valores referentes à metade do aluguel do imóvel que é de sua propriedade, são indispensáveis para fazer frente aos custos com a manutenção de sua subsistência e saúde.

Diante disso, com fulcro no Princípio da Efetividade da tutela jurisdicional, **REQUER seja deferida a PRIORIDADE DA TRAMITAÇÃO DO PEDIDO DA REQUERENTE, expedindo-se, com urgência, determinação para pagamento do montante que lhe é devido, nos termos da última petição protocolada.**

Por fim, REQUER que todas as publicações vindouras sejam feitas, exclusivamente, sob pena de nulidade, em nome dos advogados THIAGO SANSÃO TOBIAS PERASSI (OAB/SP nº 238.335) e MATHEUS ALVES RIBEIRO (OAB/SP nº 208.429).

Termos em que, Pede Deferimento.

São José do Rio Preto/SP, 18 de Outubro de 2019.

Matheus Alves Ribeiro
OAB/SP nº 208.429

Danilo de Carvalho Abdala
OAB/SP nº 296.407

Thiago Sansão T. Perassi
OAB/SP nº 238.335

Nathalia Melazi Caobianco
Nathalia Melazi Caobianco
OAB/SP nº 406.143

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA

DEPARTAMENTO DE REGISTRO CIVIL

MAIOR DE 65 ANOS

4546644

13/11/1943

041219458/91

LEI Nº 7.116 DE 29/08/43

ASSINATURA DO DIRETOR

03/04/2018

2 VIA

4.166.666-5

MARIZA ODELI BASSETTE RIBEIRO

JOSÉ BASSETTE

WANDA FAJAVINA BASSETTE

S. JOSÉ DO RIO PRETO - SP

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP SEGUNDO SUBDISTRITO OCLV 834 /

FLS.150 / Nº07600

041219458/91

LEI Nº 7.116 DE 29/08/43

ASSINATURA DO DIRETOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA

DEPARTAMENTO DE REGISTRO CIVIL

MAIOR DE 65 ANOS

4546644

13/11/1943

041219458/91

LEI Nº 7.116 DE 29/08/43

ASSINATURA DO DIRETOR

03/04/2018

2 VIA

4.166.666-5

MARIZA ODELI BASSETTE RIBEIRO

JOSÉ BASSETTE

WANDA FAJAVINA BASSETTE

S. JOSÉ DO RIO PRETO - SP

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP SEGUNDO SUBDISTRITO OCLV 834 /

FLS.150 / Nº07600

041219458/91

LEI Nº 7.116 DE 29/08/43

ASSINATURA DO DIRETOR

14.133

14134
g

 **JUNTADA.**

Aos 17 de dezembro de 2019 junto a estes autos a petição que segue.

Eu, Mirella Cristine Gianini, Assistente Judiciário.



Habilitação
de crédito

gabinete
20/18/99

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP.

14135
@

PROCESSO Nº 0015981-30.1999.8.26.0576.

REQUERENTE: MASSA FALIDA DO BANCO EMPRESARIAL S.A.

CONFIANÇA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL - CONAJUD, representada pela Dra. Bruna Oliveira Santos, já devidamente qualificada, na condição de Administradora Judicial, nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em observância aos trâmites de avaliação dos ativos que irão à Hasta Pública, requerer a liberação de alvará para pagamento do Sr. Avaliador, no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), conforme laudos anexados ao processo e Nota Fiscal em anexo (doc. 01).

Para tornar claro o requerido, dirimindo quaisquer dúvidas dos interessados no feito falimentar, seguem dados do avaliador e dos imóveis em questão:

a) *Avaliador:*

VALIENGE CONSULTORIA LTDA, na pessoa do Perito Dorival Rodrigues da Silva Junior, Engenheiro Civil, CREA nº 0601320850
E-mail: dorival.junior@valienge.com.br, Rua Atilio Piffer, 271 -
Conjunto 53 Tel. (11) 3853-1251 - CEP 02516-000 - São Paulo - SP;

576 FENL.19.00045670-8 22117 1B 603

b) Imóveis:

1. Imóvel urbano cadastrado sob a matrícula nº 8.659, do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Aprazível SP;
2. Imóveis (lotes urbanos), cadastrados sob as matrículas nº 28.312, 28.313, 28.314, 28.315, 28.316, 28.317, 28.318, 28.319, 28.320 e 28.321 do 1º (Primeiro) Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã SP.

Sendo o que nos cumpre apresentar no momento, esta Administradora Judicial se coloca à inteira disposição desse Douto Magistrado para sanar eventuais dúvidas ou esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São José do Rio Preto, 19 de novembro de 2019.

CONAJUD - CONFIANÇA JURÍDICA

Administradora Judicial

Bruna Oliveira Santos

OAB/SP nº 351.366



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVIÇOS - NFS-e

20191118011129545000119

Número da Nota

00000311

Data e Hora de Emissão

18/11/2019 11:51:10

Código de Verificação

UM9A-YWYP



PRESTADOR DE SERVIÇOS

CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

Inscrição Municipal: 3.967.316-2

Nome/Razão Social: VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP

Endereço: AV PRESTES MAIA 00241, CONJUNTO 817 - LUZ - CEP: 01031-001

Município: São Paulo

UF: SP

TOMADOR DE SERVIÇOS

Nome/Razão Social: BANCO EMPRESARIAL SA

CPF/CNPJ: 32.067.787/0001-03

Inscrição Municipal: ----

Endereço: R GEN GLICERIO 4701 - CENTRO - CEP: 15015-400

Município: São José do Rio Preto

UF: SP

E-mail: BANCOEMPRESARIAL@HOTMAIL.COM

INTERMEDIÁRIO DE SERVIÇOS

CPF/CNPJ: ----

Nome/Razão Social: ----

DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS

Prestação de serviços técnicos de avaliação, de acordo com as normas técnicas da ABNT, NBR 14.653-1 e 14.653-5, e metodologia específica e com grau de precisão II do item 9 da NBR 14.653-1, dos seguintes imóveis:

1) Imóveis situados na Estrada do Rio Acima, s.n.º, Loteamento Portal das Colinas, município de Mairiporã, Estado de São Paulo, referentes aos seguintes lotes urbanos: Lotes 24, 31 e 34 da Quadra "A", Lotes 16, 18, 20, 48, 54 e 55 da Quadra "B" e Lote 10 da Quadra "E". Valor dos Serviços: R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais).

2) Imóvel situado na Avenida Deputado Ortiz Monteiro, esquina com as Ruas Presidente Vargas e Presidente Juscelino Kubitschek, Bairro Jardim América, município de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, referente à gleba urbana sem benfeitorias, objeto da Matrícula Imobiliária n.º 8.659 do 1.º CRI da Comarca de Monte Aprazível, com área de terreno de 15.981,05 m² (quinze mil novecentos e oitenta e um metros quadrados e cinco decímetros quadrados). Valor dos Serviços: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Obs.: As avaliações referem-se ao Processo n.º 0015981-30.1999.8.26.0576 da 3.ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, referente à Ação de Falência do Banco Empresarial S/A.

Condições de Pagamento: À Vista.

Dados bancários para pagamento:

Banco Itaú - 341 Agência - 6254 Conta Corrente n.º 00536-3

Favorecido: VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP

CNPJ n.º 11.129.545/0001-19

VALOR TOTAL DO SERVIÇO = R\$ 16.000,00

INSS (R\$)	IRRF (R\$)	CSLL (R\$)	COFINS (R\$)	PIS/PASEP (R\$)
-	240,00	160,00	480,00	104,00

Código do Serviço

02119 - Serviços de avaliação de bens e serviços de qualquer natureza.

Valor Total das Deduções (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor do ISS (R\$)	Credito (R\$)
0,00	16.000,00	5,00%	800,00	0,00

Município da Prestação do Serviço

Número Inscrição da Obra

Valor Aproximado dos Tributos / Fonte

R\$ 1.784,00 (11,15%)

OUTRAS INFORMAÇÕES

(1) Esta NFS-e foi emitida com respaldo na Lei nº 14.097/2005; (2) Data de vencimento do ISS desta NFS-e: 10/12/2019,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, 8º andar, sala 811, Bairro Nova Redentora -
CEP 15090-140, Fone: (17) 3227-3346, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
riopreto3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0015981-30.1999.8.26.0576
Classe - Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais,
Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Autofalência
Requerente: Banco Empresarial S.A.- Em Liquidação Extrajudicial
Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>
Passiva Principal << Informação indisponível >>
>>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Antônio Roberto Andolfatto de Souza**

CONCLUSÃO:

Em 17 de dezembro de 2019, faço os presentes autos conclusos, por determinação verbal, ao Exmo. Sr. Dr. **ANTONIO ROBERTO ANDOLFATO DE SOUSA**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca. Eu, Marco Aurélio Trindade Dias, Chefe de Seção Judiciário, subscrevo.

VISTOS.

1. Petição de fls. 14.129/14.130 (Therezinha Nunes), reiteração da petição de fls. 13.719/13.720: aguarde-se, na forma já determinada no item "12" da decisão de fls. 13.700/13.703.

2. Fls. 14.122/14.125 (Ofício da 1ª Vara da Fazenda local solicitando transferência de numerário (R\$ 3.339,55) para o Processo nº 0020779-14.2011.8.26.0576): vista à Sínica e em seguida ao MP.

3. Fls. 14.070/14.121: Homologo o laudo de avaliação de imóveis de fls. 14.071/14.121 relativo aos 4 (quatro) imóveis cadastrados sob as matrículas nºs 18.492, 18.493, 18.494 e 92.814, todas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto - SP, o qual fixou como preço de mercado para os referidos imóveis os valores de R\$ 2.456.000,00 (Matrícula 18.492 - 1º ORI local); R\$ 1.580.000,00 (Matrícula 18.493 - 1º ORI local); R\$ 1.405.000,00 (Matrícula 18.494 - 1º ORI local); e, R\$ 302.000,00 (Matrícula 92.814 - 1º ORI local), conforme resumo de fls. 14.088, considerando como data base o dia 30/09/2019.

Com a avaliação supramencionada homologada, prossiga-se na forma do item "12" da decisão de fls. 13.144/13.151, mantido o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, 8º andar, sala 811, Bairro Nova Redentora -
CEP 15090-140, Fone: (17) 3227-3346, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
riopreto3ev@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Leiloeiro Oficial designado, com a observação de que será desconsiderada a proposta de compra formulada pela empresa BIN E AMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (fls. 12.159/12.173 e fls. 12.466/12.467), no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), em relação aos imóveis comerciais que são objeto das matrículas nºs 18.492, 18.493 e 18.494 do 1º OFI local, já que muito aquém da avaliação total (R\$ 5.441.000,00).

4. Fls. 14.068/14.069: Fixo como honorários complementares em favor do perito judicial JORGE ABDANUR ESTEPHAN o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando assim os honorários definitivos o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), haja vista a fixação de honorários provisórios de R\$ 3.000,00 (três mil reais) pelo item "11" da decisão de fls. 13.144/13.151, **devendo a serventia providenciar o pagamento do valor total, expedindo-se o instrumental necessário.**

5. Fls. 14.066/14.067: esclareçam os subscritores da petição em pauta (Dr. Alex Moreti de Castro, OAB/SP: 404.311, e Dr. Leonardo Ribeiro de Mendonça Martins, OAB/SP: 364.534) o motivo pelo qual desejam acesso à cópia digitalizada do feito que está sendo providenciada pela serventia.

6. Fls. 14.051/14.064 (Email e resposta da 1ª Vara Cível local sobre Processo nº 0015533-28.1997.8.26.0576): vista à Síndica e em seguida ao MP, para ciência e para requerem o que de direito, se o caso.

7. Petição da Síndica de fls. 14.046/14.047 e documentos de fls. 14.048/14.049: por questão de celeridade processual, **defiro** o pedido na forma pleiteada, a ser referendado pelo Ministério Público, ao qual deve ser dado vista para se manifestar a respeito. O valor total dos serviços de georreferenciamento (R\$ 25.000,00) será liberado na forma a ser estipulada pela Síndica, devendo a serventia providenciar o expediente necessário no momento oportuno, o que fica desde já deferido, em havendo anuência do MP na forma retro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, 8º andar, sala 811, Bairro Nova Redentora -
CEP 15090-140, Fone: (17) 3227-3346, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
riopreto3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

8. Petição de fls. 14.019/14.022 (Mariza Odeli Bassette Ribeiro) e documentos de fls. 14.023/14.045, bem como petição de fls. 14.131/14.132: vista à Síndica e em seguida ao MP, para ciência e para requerem o que de direito, se o caso.

9. Petição de fls. 14.008/14.009 (Sandro Rogério Ruiz Criado) e documentos de fls. 14.010/14.018: ante a gravidade do quadro de saúde do peticionante, defiro desde já, e se em termos, o pedido de liberação do seu crédito privilegiado nos autos da habilitação correspondente (Processo nº 0001311-83.2019.8.26.0576), a ser referendado pela Síndica e pelo Ministério Público, aos quais deve se dar vista com urgência para se manifestarem a respeito.

10. Fls. 14.003/14.007: trata-se de manifestação da Síndica. Vista ao MP para se manifestar especificamente sobre os itens "7", "9", "10" e "11".

Em relação aos itens "9" e "10" supra (fls. 14.005/14.006), em havendo concordância do MP, a serventia deverá providenciar a intimação da Dra. Natália Zanata Prette, OAB/SP: 214.863 e do Dr. Rodrigo Alexandre Baptista Fernandes, OAB/RJ: 76.343, **para se manifestarem a respeito da proposta da Síndica, no prazo comum de 20 (vinte) dias, independentemente de nova conclusão.**

11. Fls. 13.820/14.002 (laudo de avaliação de imóveis) e petição de fls. 14.135/14.136 (Síndica) com documento (fls. 14.137): Homologo o laudo de avaliação de imóveis de fls. 13.822/14.002, do imóvel urbano cadastrado sob a matrícula nº 8.659 do Oficial de Registro de Imóveis do Município de Monte Aprazível – SP; dos imóveis urbanos (lotes) cadastrados sob as matrículas nºs 28.312, 28.313, 28.314, 28.315, 28.316, 28.317, 28.318, 28.319, 238.320 e 28.321, todas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis do Município de Mairiporã – SP; bem como dos imóveis urbanos (apartamentos nºs 215 e 216) cadastrados sob as matrículas nºs 18.768 e 18.769, todas do Oficial de Registro de Imóveis do 1º e do 4º Distrito do Município de Cabo Frio – RJ; o qual fixou como preço de mercado para os referidos imóveis os valores de:

14140
B



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, 8º andar, sala 811, Bairro Nova Redentora -
CEP 15090-140, Fone: (17) 3227-3346, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
riopreto3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

11.a) R\$ 1.100.000,00 (Matrícula 8.659 – Oficial do
Registro de Imóveis da Comarca de Monte Aprazível - SP) – Data base:
15/07/2019;

11.b) R\$ 87.750,00 (Matrícula nº 28.312), R\$ 78.750,00
(Matrícula nº 28.313), R\$ 97.200,00 (Matrícula nº 28.314), R\$ 84.000,00
(Matrícula nº 28.315), R\$ 68.320,00 (Matrícula nº 28.316), R\$ 66.640,00
(Matrícula nº 28.317), R\$ 105.840,00 (Matrícula nº 28.318), R\$ 81.760,00
(Matrícula nº 28.319), R\$ 100.800,00 (Matrícula nº 28.320) e R\$ 122.400,00
(Matrícula nº 28.321), todas as matrículas do Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca de Mairiporã – SP – Data base: 15/07/2019;

11.c) R\$ 380.598,72 (Matrícula nº 18.768) e R\$
380.598,72 (Matrícula nº 18.769), ambas as matrículas do Oficial de
Registro de Imóveis do 1º e 4º Distrito do Município de Cabo Frio – RJ –
Data base: 15/07/2019.

Com a avaliação supramencionada homologada,
prossiga-se na forma do item “12” da decisão de fls. 13.144/13.151, mantido o
Leiloeiro Oficial designado.

Diante da homologação do laudo de avaliação de fls.
13.822/14.002, fixo como honorários definitivos da empresa VALIENCE
CONSULTORIA LTDA. o valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), **devendo**
a serventia providenciar o pagamento do valor total, conforme Nota Fiscal
Eletrônica de Serviços – NFS-e de fls. 14.137, **expedindo-se o instrumental**
necessário.

12. Ofício de fls. 13.802 da Capitania dos Portos do
Rio de Janeiro - RJ, datado de 14/08/2019, e documentos anexos (fls.
13.803/13.819); bem como ofício de fls. 13.721, da Capitania dos Portos do
Rio de Janeiro - RJ, datado de 25/06/2019, e documentos anexos (fls.
13.722/13.737); e ainda Email do Cartório Distribuidor da Comarca de
Angra dos Reis – RJ, com certidão (fs. 13.748/13.750): aguarde-se
manifestação do Ministério Público, sobre a proposta de venda direta feita pela
Síndica, na forma do **item “9”** supra.

13. Petição de fls. 13.751/13.781 (Márcio José Costa)
e documentos de fls. 13.782/13.13.795: aguarde-se para apreciação no

14147
B



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, 8º andar, sala 811, Bairro Nova Redentora -
CEP 15090-140, Fone: (17) 3227-3346, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
riopreto3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

momento oportuno.

14. Petição de fls. 13.705/13.708 (Felipe dos Santos) e documentos de fls. 13.709/13.748: desentranhe-se do presente feito e junte-se na Habilitação de Crédito correspondente, informada na certidão da serventia de fls. 13.742.

15. Certidão da serventia de fls. 13.743: caso a petição de fls. 12.177/12.193 não tenha sido desentranhada do presente feito, providencie, juntando nos autos da Habilitação de Crédito informada, para que se evite maiores tumultos no presente feito.

16. Aguarde-se para o momento oportuno a apreciação dos demais itens pendentes de análise relacionados na decisão de fls. 13.700/13.703 (itens "12", "13").

17. Nos itens acima, em que se determinou a vista à Síndica e sucessivamente ao MP, os prazos serão de 10 (dez) dias, **devendo a serventia priorizar, antes de abrir tais prazos, o cumprimento de todas as pendências a seu cargo acima determinadas, em especial a determinação constante dos itens "3" e "11" supra.**

18. Intimem-se.

São José do Rio Preto, 17 de dezembro de 2019.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

11.11.13

JUNTADA

Em 09 de janeiro de 2020, faço juntada das petições, que adiante seguem.

O Escrevente.

2018/199
Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto,
Estado de São Paulo.

Processo 0015981-30.1999.8.26.0576

ROSSINI-ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E EMPRESARIAL LTDA - ME, sita à Rua Dom Pedro I, 1727 – Vila Moreira, São José do Rio Preto, estado de São Paulo, CEP. 15030-500, inscrita no C.N.P.J. sob nº 10.784.190/0001-39, representada por **CARLOS ALBERTO ROSSINI**, CPF. 118.789.698-54, vem, respeitosamente, ante Vossa Excelência, expor e ao final requerer:

A requerente informa que no período do afastamento e ausência do síndico Marcelo Peclat Mendes, procedeu à escrituração da massa falida normalmente (buscando evitar maiores prejuízos à massa falida) até dezembro de 2018, quando houve o encerramento dos serviços (iniciados em 19/04/2010) no aguardo de determinações da nova síndica. Inclusive, os últimos documentos, ante a ausência do síndico Marcelo Peclat em São José do Rio Preto, sem saber como proceder, foram enviados à Dra. Natália Zanata Prette, para que a mesma os juntasse nos autos, para ciência dos interessados, e conforme já constatado dos autos da falência, entregues em Juízo.

Neste sentido venho reiterar para que sejam liberados os valores em aberto, referente aos serviços efetuados e não pagos, os quais totalizam: R\$ 73.222,80 (setenta e três mil reais, duzentos e vinte e dois reais, oitenta centavos) conforme tabela de honorários dos contratados em atraso já juntados aos autos, do período de 11/2017 a 12/2018, trabalhados e não pagos.

814.145

Ratifico ainda, a qualidade dos honorários de natureza alimentar e extraconcursal, pugnando pela urgência na liberação do pedido, requerendo seja expedido Mandado de Levantamento Judicial em nome e CNPJ da requerente (pessoa jurídica) prestadora de serviços.

Termos em que,
Pede e espera deferimento,

São José do Rio Preto/SP, 13 de agosto de 2019.



CARLOS ALBERTO ROSSINI, CPF. 118.789.698-54

Representante da ROSSINI-ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E EMPRESARIAL LTDA - ME

CONVÊNIO - 236
E. R. - S. J. Rio Preto

JUCESP

**INSTRUMENTO PARTICULAR DA SEGUNDA ALTERAÇÃO E
CONSOLIDAÇÃO DE UMA SOCIEDADE LIMITADA**

JUCESP



JUCESP PROTOCOLO
0.053.685/18-0

JUCESP



Pelo presente instrumento de constituição de uma sociedade limitada, os abaixo assinados:

CARLOS ALBERTO ROSSINI, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado, nesta cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, à Rua Dalva da Silva Souza, 100 – Solo Sagrado - CEP. 15044-430, portador do C.P.F. 118.789.698-54, R.G. 21.580.827/SSP-SP. E do CRC SP nº. ISP198286/O-1, nascido em 23/10/1971.

BRUNA LOPES ROSSINI, brasileira, solteira, estudante, menor impúbere, residente e domiciliada nesta cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, à Rua Dalva da Silva Souza, 100 – Solo Sagrado - CEP. 15044-430, portadora do C.P.F. 391.005.768-32 e do R.G. 53.317.664-5/SSP-SP., nascido em 05/07/1998, neste ato assistida pelo seu pai já qualificado acima.

Únicos sócios de uma sociedade limitada, com a denominação de **ROSSINI-ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E EMPRESARIAL LTDA - ME**, sita, à Rua Dom Pedro I, 1727 – Parque Industrial, São José do Rio Preto, estado de São Paulo, CEP. 15030-500, inscrita no C.N.P.J. sob nº 10.784.190/0001-39, conforme o contrato social arquivado na JUCESP sob nº 35223106983 em sessão de 07/04/2009, resolvem de comum acordo ajustarem a presente alteração contratual.

CLAUSULA PRIMEIRA:

Os sócios **CARLOS ALBERTO ROSSINI** e **BRUNA LOPES ROSSINI** terão direito a uma retira mensal, a título de "PRO-LABORE", a qual será a debito da Conta de Despesa específica, cujo valor será livremente convencionado entre eles, de comum acordo.

PARAGRAFO PRIMEIRO:

No período em que a empresa se manter inativa, não haverá a retira mensal, a título de "PRO-LABORE".

CLAUSULA SEGUNDA:

Permanecem inalteradas as demais clausulas constantes do contrato social.

EM RAZÃO DAS ALTERAÇÕES RESOLVEM OS SÓCIOS CONSOLIDAR O CONTRATO SOCIAL QUE PASSARÁ A TER A SEGUINTE REDAÇÃO:

CARLOS ALBERTO ROSSINI, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado, nesta cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, à Rua Dalva da Silva Souza, 100 – Solo Sagrado - CEP. 15044-430, portador do C.P.F. 118.789.698-54, R.G. 21.580.827/SSP-SP. E do CRC SP nº. ISP198286/O-1, nascido em 23/10/1971.

BRUNA LOPES ROSSINI, brasileira, solteira, estudante, menor impúbere, residente e domiciliada nesta cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, à Rua Dalva da Silva Souza, 100 – Solo Sagrado - CEP. 15044-430, portadora do C.P.F. 391.005.768-32 e do R.G. 53.317.664-5/SSP-SP., nascido em 05/07/1998, neste ato representada pelo seu pai já qualificado acima.

JUCESP

14147

Unicos sócios de uma sociedade limitada, com a denominação de **ROSSINI-ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E EMPRESARIAL LTDA - ME**, sita à Rua Dom Pedro I, 1727 - Parque Industrial, São José do Rio Preto, estado de São Paulo, CEP: 15030-500, inscrita no C.N.P.J. sob nº 10.784.190/0001-39, conforme o contrato social arquivado na JUCESP sob nº 35223106983 em sessão de 07/04/2009, resolvem de comum acordo consolidar o presente contrato conforme cláusulas e condições a seguir:

00

CLAUSULA PRIMEIRA:

A sociedade girará sob a denominação social de **ROSSINI-ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E EMPRESARIAL LTDA - ME**, com sede a Rua Dom Pedro I, 1727 - Parque Industrial, São José do Rio Preto, estado de São Paulo, CEP: 15030-500.

CLAUSULA SEGUNDA:

A sociedade terá por objetivo a "PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMBINADOS DE APOIO ADMINISTRATIVOS E PLANEJAMENTO TRIBUTARIO"

CLAUSULA TERCEIRA:

O capital social é de R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais), divididos em 3.000 cotas no valor de R\$ 1,00 (Hum Real), cada uma, integralizadas pelos sócios neste ato em moeda corrente do país:

Nome dos Sócios	QDE.COTAS	VR. DO CAPITAL
CARLOS ALBERTO ROSSINI	2.970	R\$ 2.970,00
BRUNA LOPES ROSSINI	30	R\$ 30,00
TOTAL DO CAPITAL SOCIAL	3.000	R\$ 3.000,00

Parágrafo Primeiro: Os sócios integralizam neste ato, em moeda corrente do país, o valor total das quotas subscritas.

Parágrafo Segundo: A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, conforme art. 1.052 da Lei 10.406/2002.

CLAUSULA QUARTA:

A sociedade terá prazo indeterminado de duração.

CLAUSULA QUINTA:

A sociedade será gerida e administrada pelo sócio, **CARLOS ALBERTO ROSSINI**, em conjunto ou separadamente, e a ele caberá a responsabilidade ativa ou passiva da sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre nos negócios de interesse da sociedade, ficando proibido o seu uso para fins estranhos, tais como, aval, cartas de fiança, endossos e outros documentos análogos que acarretem responsabilidade para a sociedade.

CLAUSULA SEXTA:

Os sócios **CARLOS ALBERTO ROSSINI** e **BRUNA LOPES ROSSINI**, terão direito a uma retira mensal, a título de "PRO-LABORE", a qual será a debito da Conta de Despesa específica, cujo valor será livremente convencionado entre eles, de comum acordo.

PARAGRAFO PRIMEIRO:

No período em que a empresa se manter inativa, não haverá a retira mensal, a título de "PRO-LABORE".

CLAUSULA SETIMA:

Os sócios que representem a maioria do capital poderão promover a alteração do contrato social, independente do consentimento expresso ou tácito, por parte dos demais sócios, especialmente no que tange a exclusão de sócio que passe a colocar em risco a continuidade da empresa, em virtude de atos de inegável gravidade.

JUCESP
22 01 18

Parágrafo Único: A exclusão somente poderá ser determinada em reunião especialmente convocada para esse fim, eiente o acusado em tempo hábil para permitir seu comparecimento e o exercício de direito de defesa.

CLAUSULA OITAVA:

O sócio retirante após quitar todas as suas obrigações com a pessoa jurídica da qual foi integrante, sendo estas decorrentes de seu período de participação na sociedade, fica livre e desembaraçado de quaisquer responsabilidade posteriores à data de averbação de sua saída.

CLAUSULA NONA:

O exercício social terminara em 31 de Dezembro de cada ano, quando serão levantados o Balanço Patrimonial e as demais demonstrações financeiras e será efetuadas a apuração dos resultados com observância das disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único: Os lucros ou prejuízos apurados, serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de sua participação no capital social, de acordo com os balancetes intermediários levantados durante o ano.

CLAUSULA DECIMA :

O falecimento de qualquer dos sócios, não implicará dissolução da sociedade, que prosseguirá com os sócios remanescentes. Aos herdeiros do falecido, serão pagos os valores correspondentes as suas quotas de capital e a sua participação nos lucros líquidos apurados até a data do falecimento, mediante levantamento de balanço geral específico para esse fim.

Parágrafo Único: O valor devido aos herdeiros do sócio falecido será pago da seguinte forma: 40% (quarenta por cento), no prazo de dois meses; 30%(trinta por cento), no prazo de seis meses e 30%(trinta por cento), no prazo de doze meses.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA:

As quotas do capital da sociedade não poderão ser alienadas a terceiros estranhos ao quadro social sem o prévio consentimento dos demais sócios, aos quais fica assegurada a preferência na aquisição, em igualdade de condições, devendo o sócio retirante oferecer aos demais sócios, sempre por escrito, em correspondência dirigida a cada sócio da qual constem as condições da alienação, para que estes se manifestem sobre o exercício da preferência no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo primeiro: Findo o prazo de 30 (trinta) dias para o exercício de preferência sem que os sócios tenham se manifestado ou se houver sobras, as quotas poderão ser cedidas ou alienadas a terceiros.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:

O sócio que desejar retirar-se da sociedade deverá notificar os demais, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta), dias e seus haveres lhe serão pagos, após levantamento de balanço específico para esse fim, em 24 (vinte e quatro), prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no prazo de 60 (sessenta), dias contados da data da retirada do sócio.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA:

A regência supletiva da sociedade dar-se -á pelas normas regimentais da Sociedade Anônima, Lei 6.404/76.

CLAUSULA DECIMA QUARTA:

Segundo remissão determinada pelo artigo 1.054 da Lei 10.406/2002 ao artigo 997 da mesma legislação, fica expresso que os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

CLAUSULA DECIMA QUINTA:

Os sócios de comum acordo abrem mão das convocações para reuniões e das respectivas anotações em livro de "Atas de Reuniões da Diretoria".

JUCESP

14149

CLAUSULA DECIMA SEXTA:

O administrador **CARLOS ALBERTO ROSSINI**, declaram, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por decorrência de lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa de concorrência, contra a propriedade. (art. 1.011, parágrafo 1º, do C.C/2002)

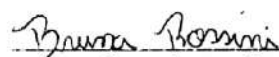
CLAUSULA DECIMA SETIMA:

Fica eleito o foro da comarca de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação emergente do presente contrato social

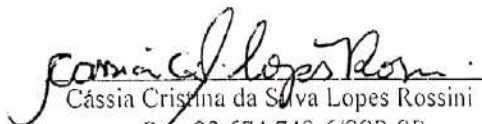
E pôr assim haverem combinados e contratados, firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma para um só fim, juntamente com duas testemunhas que tudo assistiram.

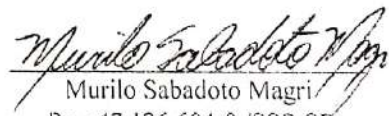
São José do Rio Preto, 15 de Janeiro de 2.018.


Carlos Alberto Rossini


Bruna Lopes Rossini

Testemunhas:


Cássia Cristina da Silva Lopes Rossini
Rg.: 23.674.749-6/SSP-SP


Murilo Sabadoto Magri
Rg.: 47.126.604-8 /SSP-SP



Juntada MLE Ação nº 0015981-30.1999.8.26.0576 - 3ª Vara Cível São José do Rio Preto SP

Marcelo Lemos <marcelo.lemos@valieng.com.br>

Qua, 18/12/2019 12:32

Para: SAO JOSE DO RIO PRETO - 3 OFICIO CIVEL <riopreto3cv@tjssp.jus.br>

Cc: 'Ana Claudia | Valieng' <ana.sarnelli@valieng.com.br>

1 anexos (665 KB)

Juntada MLE Ação nº 0015981-30.1999.8.26.0576 - 3ª Vara Cível São José do Rio Preto SP.pdf;

Ref.: Autos nº 0015981-30.1999.8.26.0576 - 3ª Vara Cível São José do Rio Preto SP
Falência BANCO EMPRESARIAL LTDA.

Bom dia!

Conforme contato telefônico com este cartório, encaminho petição com assinatura digital com anexo o **MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico)** no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), em cumprimento ao R. Despacho datado de 17/12/2019 na Ação nº 0015981-30.1999.8.26.0576 - 3ª Vara Cível São José do Rio Preto SP.

Antecipadamente grato pela atenção.



Att.



VALIENG CONSULTORIA

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio - Diretor

Rua Atilio Piffer, 271 – Conjunto 53

CEP 02516-000 São Paulo-SP Brasil

E-mail: marcelo.lemos@valieng.com.br

Tel.: 11 9 4781-9519

www.valieng.com.br

Esta mensagem (incluindo seus anexos) pode conter informações confidenciais e/ou privilegiadas. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a recebê-la, solicitamos devolver ao remetente e apagar de seu sistema. Alertamos que a utilização, divulgação ou reprodução de seu conteúdo é expressamente proibida.

Atenção: "Imprima somente quando necessário: o planeta agradece - Programa 3R".

Exma. Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São
José do Rio Preto - SP.

AUTOS N° 0015981-30.1999.8.26.0576

VALIENG CONSULTORIA LTDA. EPP, inscrita no CNPJ sob n° 11.129.545/0001-19, por intermédio de seus representantes legais, e em cumprimento ao R. Despacho de 17/12/2019 nos Autos de Falência em face do **BANCO EMPRESARIAL S.A.** em que foi arbitrado os honorários definitivos no valor de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)** referentes aos laudos de avaliação de folhas 13.822/14.002 e homologados pela decisão retro, vem por meio deste requerer a juntada de MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico) referente a seus honorários periciais, solicitando desse D. Juízo autorização para levantamento da quantia previamente arbitrada para realização desta prova pericial.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de dezembro de 2019.

Assinado de forma digital por VALIENG CONSULTORIA LTDA:11129545000119
DN: c=BR, st=SP, l=SAO PAULO, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A3, ou=AR SERASA, cn=VALIENG CONSULTORIA
LTDA:11129545000119
Dados: 2019.12.18 12:23:32 -03'00'

VALIENG CONSULTORIA LTDA. EPP.
CNPJ 11.129.545/0001-19

076 FSP.19.00098124-6 181219 1518 03

9/14/19

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0015981-30.1999.8.26.0576

Nome do beneficiário do levantamento: VALIENGE CONSULTORIA
LTDA. EPP.

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: (☐) Parcial

(☒) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 16.000,00

CPF ou CNPJ: 11.129.545/0001-19

Tipo de levantamento: (☐) I - Comparecer ao banco;

(☐) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

(☒) III – Crédito em conta para outros bancos;

(☐) IV – Recolher GRU;

(☐) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco Itaú – 341

Agência 6254

Conta Corrente 00536-3

Observações:

Honorários Periciais referentes ao laudo de avaliação juntados nos
autos às folhas 13.822/14.002, fixados conforme decisão datada de
17/12/2019.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca
de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo.

576 FSRP.19.0009005-3 131219 1442 39

Autos de n.º 0015981-30.1999.8.26.0576
Cessão de Direitos e Aquisição de Propriedades Rurais
MASSA FALIDA DO BANCO EMPRESARIAL

LIGHT OF STARS GESTAO PATRIMONIAL LTDA. ME, pessoa jurídica de direito privado devidamente constituída, com seus atos societários registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, inscrita CNPJ/MF sob o n.º 09.081.725/0001-26, com endereço sito à Avenida Oiapoque n.º 65, conjunto 3002 – Bloco Sul, Alphaville Industrial, CEP. 06.4454-065, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, neste ato por sua Advogada que esta subscreve, constituída nos termos do anexo instrumento de mandato, vem respeitosamente à presença de V. Exa., requerer na qualidade de TERCEIRO INTERESSADO, a **RETIRADA DE PROPOSTA PARA CESSÃO DE DIREITOS E AQUISIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS** arrestados pela Massa Falida do Banco Empresarial S.A. PROPRIEDADES RURAIS sob matrículas - **1439/ 1440/ 1441/ 1442/ 1495/ 1587/ 1588/ 1590** – situadas na Cidade de Corumbáiba, Estado de Goiás, conforme as seguintes razões de fato e de direito que doravante passa a expor:

1. Em apertada síntese, de forma a repisar alguns fatos importantes, em **2018** foi apresentado nestes Autos, Carta Proposta de intenção para aquisição dos bens Imóveis Rurais acima descritos;
2. A peticionante desde então, tornou-se TERCEIRA INTERESSADA nos Autos em trâmite perante essa MM. 3ª Vara (Proc. n.º 0010538-69.1997.8.26.0576) e perante a 4ª Vara Cível (Proc. n.º 0010539-54.1997.8.26.0576);
3. Ocorre que devido extenso prazo de negociações, a manifestação da atual Síndica favorável a arrematação dos imóveis em futuro leilão dos bens arrestados e a necessidade de desenvolvimento de seus empreendimentos a ora peticionante entende não mais pode suportar a manutenção da Carta de Intenções apresentada, pois eventual resultado da demanda sem a observância dos valores a serem pagos, poderá advir-lhe prejuízos imensuráveis

4. Deste modo, vimos a presença de V. Exa, informar e solicitar com a devida vênia, a **retirada de proposta para aquisição dos bens imóveis** apresentadas a este R. Juízo, solicitando a sua retirada como parte, TERCEIRA INTERESSADA, nestes Autos.

Termos em que,

Pede e aguarda deferimento.

São José do Rio Preto/SP., 17 de **Dezembro** de 2019.


LIGHT OF STARS GESTAO PATRIMONIAL LTDA. ME
pp. Dra. Dyandra Lisita Celico
OAB/SP 218.229



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José do Rio Preto
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL

RUA ABDO MUANIS, Nº 991, 8º ANDAR, SALA 811, BAIRRO
NOVA REDENTORA - CEP 15090-140, FONE: (17) 3227-3346, SÃO
JOSÉ DO RIO PRETO-SP - E-MAIL: RIOPRETO3CV@TJSP.JUS.BR

14125

CERTIDÃO

Processo nº: 0015981-30.1999.8.26.0576
Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Autofalência
Requerente: Banco Empresarial S.A.- Em Liquidação Extrajudicial
Tipo Completo da Parte Passiva Principal Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>
<< Informação indisponível >>:

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver expedido o competente mandado de levantamento eletrônico dos honorários da empresa Valience Consultoria Ltda, no valor de R\$16.000,00. Nada Mais. São José do Rio Preto, 09 de janeiro de 2020.
Eu, Claudinei Adalberto Machado, Coordenador.