

AUTO DE Arrecadação

Aos quatorze dias do mês de março do ano de dois mil e doze, nos Ofícios de Justiça, ao final assinados, dando cumprimento integral ao mandado extraído dos autos da ação Falência processo nº 0003146-61-2007, promovido por Pedescor e Pedescor contra

que tramita pela 1ª Vara Cível, dirigimo-nos à Arrecadação de bens

descritos: Boça nº 06, situada no Andar Terceiro, 1º pavimento no Condomínio Edifício Centro Empresarial Alpha, com frente para Rua General Câmara, 1136, nesta Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, contendo área útil de 37,00 m² e área comum de 10,60 m², totalizando a área de 47,60 m² e a fração ideal correspondente a 11,90 m² ou 1,7372% do terreno de propriedade da falida Pedescor e Pedescor Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 53.763.870/0001-35 — " — " —

Feito a Arrecadação nomeei depositário dos bens: o Administrador Judicial Roberto Antunes Amador

o qual advertimos da responsabilidade do encargo perante a lei, de tudo ficando ciente. E, para constar, lavramos o presente auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

OFICIAL DE JUSTIÇA: \_\_\_\_\_

OFICIAL DE JUSTIÇA: \_\_\_\_\_

DEPOSITÁRIO: \_\_\_\_\_



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**  
**FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**  
**1ª VARA CÍVEL**

Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone:  
(19) 3455 1224, Santa Barbara D'Oeste-SP - E-mail:  
stabarbaralcv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das** **Horário de Atendimento ao**  
**Público**<< Campo excluído do banco de dados >>

**CERTIDÃO**

Processo Físico nº: **0003146-61.2007.8.26.0533**  
Classe - Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e**  
**Empresas de Pequeno Porte - Autofalência**  
Requerente: **Tedesco e Tedesco Ltda**  
Tipo Completo da Parte Passiva Principal **Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>**  
**<< Nenhuma**  
**informação disponível**  
**>>:**  
Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
Oficial de Justiça **Nadir Celina Muriano Brunharo (24541)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 533.2015/002357-2 dirigi-me ao endereço: Rua General Camara, 1136, Centro e aí sendo PROCEDI A ARRECADAÇÃO do bem descrito no mandado, tudo conforme auto anexo. Certifico mais que dirigi-me a Rua Dom Pedro II, 275 Sala 25 em Americana onde nomeei como depositário o Administrador Judicial Sr. Roberto Antonio Amador, que aceitou e exarou sua assinatura. O referido é verdade e dou fé.

Santa Barbara D'Oeste, 05 de março de 2015.

Número de Atos:01

JUNTADA

Em 23 de Abril de 2015, junto a estes autos:

- ( ☒ ) a(s) petição (ões)
- ( ☐ ) contestação (ões)
- ( ☐ ) o(s) ofício(s)/ documento(s)
- ( ☐ ) a(s) carta(s) precatória
- ( ☐ ) o(s) aviso(s) de recebimento
- ( ☐ ) o(s) comprovante(s) de depósito(s) judicial
- ( ☐ ) o(s) mandado(s) de levantamento judicial
- ( ☐ ) o(s) mandado(s)
- ( ☒ ) o(s) laudo(s) pericial (is)
- ( ☐ ) a(s) carta(s) devolvida(s)
- ( ☐ ) o(s) edital(is)
- ( ☐ ) as peças do agravo de instrumento que segue(m)

Eu, G, escrevente, subscrevi.

**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

Ação.- Falência. (Autofalência)PROCESSO Nº. 0003146-61.2007.8.26.0533-Requerente.- Tedesco e Tedesco Ltda.

Edson João Amador, brasileiro, infra-assinado, perito avaliador judicial nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao respeitável despacho retro determinado, apresentar o seu trabalho de avaliação, consubstanciado no seguinte.

## L A U D O

### (1-) Introdução.

BRASIL, 2024

BRASIL, 2024

BRASIL, 2024

BRASIL, 2024

BRASIL, 2024

BRASIL, 2024

**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

(1-A) - O objetivo do presente LAUDO consiste em vistoriar e avaliar o VALOR DE MERCADO de um (01) IMÓVEL COMERCIAL, localizado no município e comarca de Santa Bárbara D' Oeste - SP, devidamente arrecadado, conforme consta das descrições acostadas no AUTO DE ARRECADAÇÃO, a saber:

“ Loja nº 06, situada no andar térreo, 1º pavimento no Condomínio Edifício Centro Empresarial Alpha, com frente para a Rua General Câmara, 1136, nesta comarca de Santa Bárbara d'Oeste, contendo área útil de 37,00 m2 e área comum de 10,60 m2, totalizando a área de 47,60 m2 e a fração ideal correspondente a 11,90 m2 ou 1,7372 % do terreno de propriedade da falida Tedesco e Tedesco Ltda. ”

(1-B) – As informações necessárias à execução e fundamentação do respectivo do trabalho de avaliação estão apresentadas e distribuídas no corpo do laudo.

(1-C) – Considerou-se para efeito de avaliação o bem imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus ou problema que venha a prejudicar o seu bom uso ou comercialização.

(2-) – Critério de Avaliação.

- Para se chegar ao valor de mercado para o respectivo imóvel, consideramos o seguinte:

(2.A) – localização;

(2.B) – estado de conservação;

1564



**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

**Perito Avaliador Judicial ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)**

(2.C) – tipo de acabamento;

(2.D) – benfeitorias do local, etc.

**(3-) – Finalidade.**

- A finalidade do respectivo LAUDO é de apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas necessárias, o VALOR DE MERCADO do imóvel em questão, considerando os preços que são praticados no local onde o mesmo se situa.

**(4-) – Localização.**

- O imóvel acima mencionado se situa neste município e comarca de S. B. D'Oeste – SP, no perímetro urbano, localizado no bairro Vila Pires, integrante do Condomínio denominado "Centro Empresarial Alpha".

**(5-) – Descrição do imóvel.**

Conforme vistoria "in loco" e junto ao setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal desta cidade (vide histórico e croqui que segue anexo), constatamos tratar-se de UMA PEQUENA SALA COMERCIAL sob o nº. 06, situado no Andar Térreo ou 1º. Pavimento, com entrada principal pela Rua General Câmara nº. 1136, com área útil de 37,00 m2; área de uso comum de 10,60 m2, perfazendo uma área total de 47,60 m2 (quarenta e sete metros e sessenta centímetros quadrados) com as seguintes características:

Trata-se de Uma Sala Comercial Pequena, sem direito a garagem, desocupada, forro comum, com paredes revestidas em argamassa comum

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) - 3462.7000 -



**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

e pintura em Látex, piso sem revestimento (contra piso), com 02 portas de acesso, sendo 01 como entrada principal e a outra como saída pela lateral, tudo em bom estado de conservação (vide fotos ilustrativas abaixo).

A mesma é servida por banheiro masculino, feminino e para portadores de deficiência física, tudo comunitário e que são usados também pelas outras 05 salas que se encontram instaladas no mesmo andar térreo.

Conta também, com serviço de portaria e recepção que fica no hall de entrada do referido Condomínio Empresarial.



(Acima podemos observar a recepção do referido Condomínio e ao lado o corredor lateral que dá acesso à sala 06 que fica no final do corredor).



(Acima podemos observar a dependência interna da sala e o tipo de acabamento da mesma)

1566

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 26/07/2024 às 19:33.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003146-61.2007.8.26.0533 e código eEhR2Sle.

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)



(Acima podemos observar a porta de entrada da referida sala e ao lado a porta que dá acesso a lateral do Condomínio).



(detalhe da entrada de um dos banheiros que servem as 06 salas instaladas no andar térreo do referido Condomínio).

### CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS.-

Passo a transcrever aqui, algumas considerações que se fazem necessárias ao melhor entendimento dos trabalhos de avaliações de imóveis, em geral.

1567

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 26/07/2024 às 19:33.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003146-61.2007.8.26.0533 e código eEhR2Sle.

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

10/07/2024 10:00:00

**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

O engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo "Técnicas de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador", diz o seguinte.

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudados e testados desde longa data em uma pesquisa intensiva, permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentados, havendo apenas discrepância quanto ao melhor resultado dos diferentes processos ou sistemas, para casos típicos. Atualmente não fazem mais sentidos os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto.

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata, não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um método, um critério a observar se faz necessário; a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel, influenciando em seu resultado Final".

Os métodos como o de comparação com valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade, são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos peritos avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas.

"Cabem então exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, comparando-os, analisando-os para então

1560

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 26/07/2024 às 19:33.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003146-61.2007.8.26.0533 e código eEhR2Sle.

**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

chegarem à conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios, como chegar ao valor real da coisa a avaliar, com um resultado satisfatório".

Já o engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em seu trabalho "Noções de Avaliações de terrenos urbanos", diz:

"...Fundamentalmente o valor de um imóvel é dado pela venda entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada. Entre as inúmeras espécies de valor – **valor de mercado, valor histórico, valor estimativo, etc.**, interessa em avaliação o **VALOR DE MERCADO**, que é admitido como o que resulta da livre ação da oferta e da procura".-

#### **(6-) – MÉTODO AVALIATÓRIO.**

- No presente caso, para chegarmos ao valor abaixo atribuído para o imóvel em questão utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, no qual encontramos o valor procurado que é o **VALOR JUSTO E ATUAL**. O objetivo desse método é determinar com a melhor exatidão o valor de mercado do bem descrito que poderia eventualmente ser negociado.

**VALOR DO IMÓVEL**-----**R\$. 130.000,00-**  
(cento e trinta mil reais)

OBS.- Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo-se prever uma variação de até 10% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

1569

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 26/07/2024 às 19:33.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003146-61.2007.8.26.0533 e código eEhR2Sle.



**EDSON JOÃO AMADOR**

CCM:- 73.892-

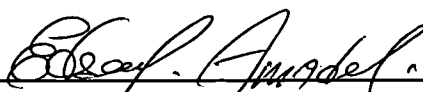
**Perito Avaliador Judicial** ----- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)**(7-) – Encerramento.**

Nada mais a ser considerado, encerramos o presente LAUDO, para que surta os efeitos jurídicos e legais.

Nestes Termos,

Pede deferimento.

S. B. D' Oeste, 06 de Abril de 2015.

**EDSON JOÃO AMADOR**

Perito avaliador judicial

CCM:- 73.892