

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I. DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA RECUPERANDA

1. Trata-se de um apartamento urbano de propriedade da Massa Falida de A. Siciliana Fomento Mercantil Ltda., matriculado sob o nº 123.162-A perante o 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, cujo Auto de Arrecadação foi juntado ao Relatório Inicial apresentado nos autos da presente Falência.
2. Trata-se de imóvel correspondente a fração ideal de 1/24 do terreno, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, localizado na Rua Calumbi, nº 280, apartamento 105, bairro de Irajá, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
3. Com efeito, durante a realização das pesquisas administrativas concernentes na localização de bens, a Administradora Judicial identificou nos autos da Execução de Título Extrajudicial de nº 1018522-93.2016.8.26.0100, em trâmite perante 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo / SP, a juntada da matrícula do imóvel em testilha (**Anexo 1**).
4. Isso posto, consigna-se que na referida matrícula não foi destacada a metragem do imóvel, mas tão somente a fração ideal deste em relação ao terreno.
5. Diante disso, a Administradora Judicial em consulta perante a rede mundial de computadores identificou a existência de um apartamento localizado no mesmo edifício e, portanto, reunindo às mesmas condições do imóvel da Falida, o qual possui a mesma fração ideal, qual seja, 1/24 avos, e soma 65 m² (sessenta e cinco metros quadrados).
6. Assevera-se que o imóvel paradigma foi levado à leilão nos autos do processo de nº 0015688-32.2007.8.19.0202, que tramitou perante a 2ª Vara Cível Regional de Madureira, estado do Rio de Janeiro, conforme arrolado no edital, abaixo apresentado:

penhora às fls. 162, descrito e avaliado às fls. 169/170. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: PRÉDIO:** Construção em padrão mediano, datada de 1989, no recuo da via pública, de ocupação exclusivamente residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, sob pilotis, revestida externamente por argamassa e pastilhas, com três pavimentos sendo oito unidades por andar, com varandas em sua fachada e janelas em esquadrias de alumínio; escadas em mármore e corredores com piso em cerâmica (porcelanato); hall social, salão de festas e interfone, com seu terreno completamente murado e gradeado em sua parte frontal, com um portão de garagem e outro social para acesso. **IMÓVEL:** O Apartamento de número 107, situado na Rua Calumbi nº 280, no Bairro de Irajá – Rio de Janeiro / RJ, com direito a uma vaga de garagem e sua correspondente fração ideal de 1/24 avos do respectivo terreno. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado conforme Certidão do 8º RGI matr. nº 104.056, e dados constantes no espelho de IPTU apresentado: apartamento, residencial, fundos, área edificada 65m², idade 1989, inscrição imobiliária: 1.852.156-7. Neste sentido, AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL ACIMA

7. Isto posto, a Administradora Judicial é possível estimar que o apartamento da Falida possua 65 m² (sessenta e cinco metros quadrados) de área edificada.

II. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

8. Com base nas informações acostadas na certidão de matrícula do imóvel, foi possível aferir que trata-se de um apartamento de área urbana, totalizando uma fração de 1/24 m² do respectivo terreno, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, localizado na Rua Calumbi, nº 280, apartamento 105, bairro de Irajá, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

III. DO MÉTODO UTILIZADO

9. Para realização da avaliação do imóvel de propriedade da Falida utilizar-se-á o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste em “*identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*”¹, tendo sido reconhecida sua validade pela jurisprudência:

“Importância fixada consoante conclusão de laudo pericial elaborado em boa técnica, distanciando-se dos interesses das

¹ Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1, item 8.2

partes – Método comparativo de imóveis de mesma característica da área desapropriada que se mostra correto para aferir o valor da justa indenização”² (original sem grifos)

* * *

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – DECISÃO QUE HOMOLOGOU LAUDO PERICIAL, ADOTANDO O VALOR PARA FINS DE ALIENAÇÃO. Recurso em face de decisão, ofertado pelo devedor, que homologou laudo pericial avaliatório – Alegação de erro na análise – Prova pericial que observou método comparativo, inclusive, coletando e apontando as diversas fontes de pesquisa, conforme imóveis da região, como também fator de obsolescência às benfeitorias, conforme o padrão da construção e seu estado – Inexistência de vícios na elaboração, tampouco desacerto, à mingua de fundamentos específicos pelo impugnante – Pretensão à realização de nova perícia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.”³ (original sem grifos)

10. Desta forma, denota-se que o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

IV. DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

11. A Administradora Judicial, mediante análise preliminar, realizada com base em anúncios de venda de apartamentos nas proximidades do local do bem em questão, identificou um valor que

² Ap 1000439-91.2014.8.26.0587, TJSP – 6ª Cam. Dir. Púb., j. 04.09.2017

³ AI 2015334-50.2017.8.26.0000, TJSP – 9ª Cam. Dir. Priv, Rel. Des. Costa Neto, 29.08.2017

varia de R\$ 2.941,00 (dois mil e novecentos e quarenta e um reais) a R\$ 5.066 (cinco mil e sessenta e seis reais) por m² (metro quadrado) de área construída (**Anexo 2**).

12. Note-se que para o fim de obtenção da média do valor cobrado por metro quadrado foram utilizadas análises de 04 (quatro) imóveis na região do apartamento em comento.

13. Cumpre destacar que os valores dos imóveis tendem a aumentar conforme se agrega área útil ao bem alienado, todavia, o valor do metro quadrado não necessariamente segue a mesma lógica, dependendo de fatores, sobretudo relacionado ao estado de conservação:

Imóveis - Anexo 2		
Área em metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
70m ²	R\$ 260.000,00	R\$ 3.714,00
85m ²	R\$ 250.000,00	R\$ 2.941,00
85m ²	R\$ 330.000,00	R\$ 3.882,00
75m ²	R\$ 380.000,00	R\$ 5.066,00

14. Obtendo-se a média aritmética dos dados dos imóveis similares encontrados na região, obtêm-se os seguintes parâmetros:

Imóveis		
Área em metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
78 m ²	R\$ 305.000,00	R\$ 3.910,25

15. Diante disso, tem-se que o valor médio do metro quadrado do imóvel atinge a monta de R\$ 3.900,25 (três mil e novecentos reais e vinte e cinco centavos).

16. Nesse segmento, a Administradora Judicial individualizou os valores médios dos apartamentos na região, de sorte a constatar que o valor total do apartamento da Falida atinge a monta de R\$ 254.166,25 (duzentos e cinquenta e quatro mil e cento e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

Descrição	Área em metro quadrado	Valor do metro quadrado	Valor de Venda
Apartamento	65 m ²	R\$ 3.910,25	254.166,25
Total da Avaliação			R\$ 254.166,25

17. Insta consignar que visando a celeridade do feito, a Administradora Judicial apresentará a presente a avaliação precedida da vistoria do imóvel. Cumpre destacar que tão logo seja realizada a referida vistoria e, que caso seja constatada situação fática que demonstre que o imóvel está em condições de conservação aptas a ensejar depreciação, noticiará nos autos tal situação e apresentará novo parecer com valor final de avaliação.

18. Salienta-se que para realização da vistoria supracitada, imprescindível que se manifestem os sócios da Falida, esclarecendo quem está na posse direta do imóvel, bem como franqueando a Administradora Judicial o acesso a este.

19. Por derradeiro, considerando a estimativa de que a área edificada do imóvel somou 65 m² (sessenta e cinco metros quadrados), e que a média do metro quadrado da região correspondente a R\$ 3.900,25 (três mil e novecentos reais e vinte e cinco centavos), cediço que o valor sugerido pela Administradora Judicial equivale a R\$ 254.166,25 (duzentos e cinquenta e quatro mil e cento e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos), destacando-se que tais valores estão baseados em imóveis em condições regulares de manutenção, conforme apurado durante a realização do presente trabalho.

V. DA CONCLUSÃO

20. Por todo exposto, a Administradora Judicial requer que:

- a) sejam os credores intimados para que manifestem acerca da **estimativa do valor total do imóvel na quantia de R\$ 254.166,25 (duzentos e cinquenta e quatro mil**

e cento e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos), para posterior homologação;

- b) manifestem-se os sócios da Falida, esclarecendo quem está na posse direta do imóvel, bem como franqueando acesso a Administradora Judicial para realização de vistoria de constatação.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

CNPJ nº 22.159.674.0001-76



ANEXO 01

R-5-123162-A- **TÍTULO:** ARRESTO. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão de Registro de Arresto de 17/10/2016, expedida pelo Juízo de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, prenotada sob o nº 760255 em 01/11/2016, acompanhada do Termo de Arresto de 07/10/2016, expedido pelo mesmo Juízo, extraído dos autos de Execução de Títulos Extrajudicial - Cheque, processo nº 1072385-61.2016.8.26.0100, hoje arquivados. **VALOR:** R\$470.244,76 (base de cálculo). **EXEQUENTE:** TÂNIA ZAJDENWERG AUERBACH, brasileira, casada, advogada, CI RG nº 22.193.359-1, CPF nº 278.583.368-60, residente em no Bairro de Santa Cecília /SP. **EXECUTADA:** SICILIANA FOMENTO MERCANTIL LTDA qualificada na matrícula. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 01 de dezembro de 2016. O OFICIAL X

AV-6-123162-A - RETIFICAÇÃO "EX-OFFÍCIO" À MATRÍCULA. Com fulcro no artigo 213 da Lei nº 6.015/73, combinado com o artigo 683 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e com base no documento que deu origem ao ato R-6/123162, digitalizado em 17/05/2013, fica retificado a abertura da presente matrícula e o referido ato, para tornar certo que a denominação social da proprietária é "A. SICILIANA FOMENTO MERCANTIL LTDA", e não como constou. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 02 de maio de 2017. O OFICIAL X

R-7-123162-A- **TÍTULO:** ARRESTO. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Averbação de Arresto de 31/01/2017, expedida pelo Juízo de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, processo nº 1022404-63.2016.8.26.0100, prenotada sob o nº 765518 em 14/02/2017, hoje arquivado. **VALOR:** R\$41.444,68 (base de cálculo). **EXEQUENTE:** Banco Rendimento S/A, CPNJ nº 68.900.810/0001-38, com sede em São Paulo S/A. **EXECUTADA:** A. SICILIANA FOMENTO MERCANTIL LTDA, qualificada na matrícula. vlm. Rio de Janeiro, RJ, 02 de maio de 2017. O OFICIAL X

R-8-123162-A- **TÍTULO:** ARRESTO. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Arresto e Depósito expedido aos 18/11/2016 pelo Juízo de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, processo nº 1018522-93.2016.8.26.0100, prenotado sob o nº 761321 em 24/11/2016, acompanhado do Mandado de Averbação de Arresto de 30/03/2017 expedido pela mesma vara, hoje arquivados. **VALOR:** R\$615.664,50 (base de cálculo). **EXEQUENTE:** Banco Rendimento S/A, CNPJ nº 68.900.810/0001-38, com sede em São Paulo S/A. **EXECUTADA:** A. SICILIANA FOMENTO MERCANTIL LTDA, qualificada na matrícula. rdm. Rio de Janeiro, RJ, 12 de maio de 2017. O OFICIAL X

R-9-123162-A - **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Decisão proferida pelo Juízo de Direito da 22ª Vara Cível de São Paulo/SP em 10/07/2017, com validade de Conversão do Arresto em Penhora (PROCESSO Nº 1072385-61.2016.8.26.0100), prenotada sob nº 773368 em 11/07/2017, hoje arquivada. **VALOR:** R\$470.244,76 (base de Cálculo). **EXEQUENTE:** TÂNIA ZAJDENWERG AUERBACH, qualificada no ato R-5. **EXECUTADA:** SICILIANA FOMENTO MERCANTIL LTDA, qualificada na matrícula. dst. Rio de Janeiro, RJ, 16 de agosto de 2017. O OFICIAL X

R-10-123162-A - **TÍTULO:** ARRESTO. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício de 09/06/2017, expedido pela 22ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, prenotado sob nº 773069 em 05/07/2017, acompanhado de outro de 25/09/2017, expedido pela mesma vara, e do Termo de Arresto de 09/06/2017, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 1022418-47.2016.8.26.0100), hoje arquivados. **VALOR:** R\$1.120.000,00 (base de cálculo). **EXECUTADA:** A. SICILIANA FOMENTO MERCANTIL LTDA, qualificada na matrícula. **EXEQUENTE:** PAULO HERSCOVICI, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, RG nº 10553021, CPF nº 063.331.468-46, residente em São Paulo/SP. ds. Rio de Janeiro, RJ, 06 de novembro de 2017. O OFICIAL X

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 123162-A	Nº: 02	Lº: 4-AI FLS.: 41 Nº: 94221

R-11-123162-A - **TÍTULO:** CONVOLAÇÃO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-8-123162/A EM PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Conversão de Arresto em Penhora, expedido pela 37ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, em 24/10/2017, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo nº 1018522-93.2016.8.26.0100, prenotado sob o nº 780382 em 13/11/2017, hoje arquivado. **VALOR:** R\$615.664,50 (base de cálculo). **EXEQUENTE:** BANCO RENDIMENTO S/A, qualificado no ato R-8. **EXECUTADA:** A. SICILIANA FOMENTO MERCANTIL LTDA, qualificada na matrícula. ds. Rio de Janeiro, RJ, 06 de dezembro de 2017. O OFICIAL

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO ainda, que consta prenotado em 05/10/2017, no Lº 1-CX, às fls. 157, sob nº 778445, ARRESTO-JUDICIAL (26/09/2017 – 37ª Vara Cível de São Paulo-SP, Proc. nº 1022404-63.2016.8.26.0100), em nome do BANCO RENDIMENTO S/A. //

BFA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo.

Oficial ARNALDO COLOCCI NETTO - Matr. 06/1441

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2018. Ass. *gpbSouza*

- () Carlos Eduardo Fernandes Colocci CTPS 81.976 S/103/RJ
- () Pedro Augusto F. Colocci CTPS 27.490 S/075/RJ
- () Nilza de C. Marques CTPS 47.733 S/031/RJ
- () Ana Maria P. Barbosa CTPS 95.777 S/058/RJ
- () Isabela Correa N. Peres CTPS 06.410 S/110/RJ
- Glaucoemilda P. S. Souza CTPS 91.554 S/102/RJ



OITAVO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
Rua da Alfândega, n.º 91 - 4º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20070-001

Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
ECKF 67593 FQQ

Consulte a validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARNALDO COLOCCI NETTO e autenticado pelo Sistema de Arquivos do OITAVO Serviço Registral de Imóveis. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjrj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10399422-93.2016.8.26.0100 e código 6363794.

075610

ANEXO 02

MENU

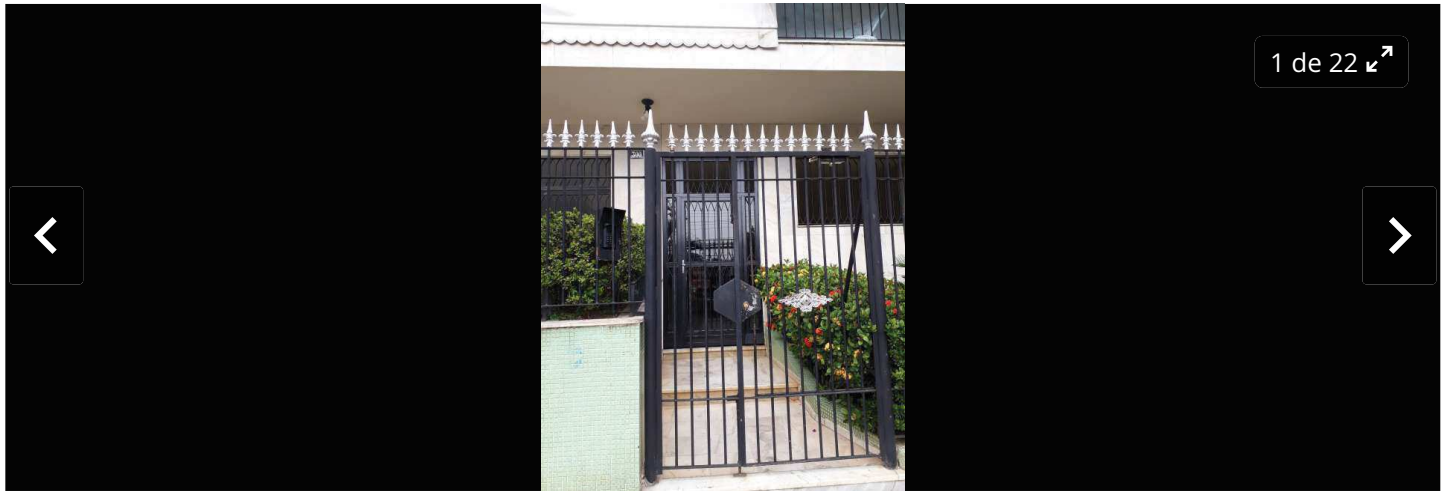
VivaReal

ENTRAR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 260.000

Rua Calumbi - Irajá, Rio de Janeiro - RJ


COD. RF170





☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS


PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 260.000**

CONDOMÍNIO
R\$ 300

TIPO DE IMÓVEL
 Apartamento

ÁREA
 **70m²** (R\$ 3.714/m²)

 **3 quartos**

 **3 banheiros**

 **2 vagas**

Apartamento próximo BRT Salão 3 quartos 2 garagens Irajá

Excelente apartamento. bem conservado, arejado, espaçoso.

Desocupado e próximo a comércio e condução (BRT, Metrô e várias linhas de onibus).

Salão, 3 quartos, closet, espaçosa cozinha, com área de serviço separada, banheiro de empregada e 2 vagas de garagem

ENTRAR EM CONTATO



MENU



ENTRAR

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 380.000

Rua Calumbi - Irajá, Rio de Janeiro - RJ

COD. AP2AP22255





9 de 18 ↗


 GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 380.000**

IPTU
R\$ 285

TIPO DE IMÓVEL
 Apartamento

ÁREA
 **75m²** (R\$ 5.066/m²)

 **2 quartos**

 **2 banheiros**

 **1 vaga**

Irajá | Apartamento 2 quartos

Prédio bem localizado, próximo ao metrô e com excelente apresentação. Porteiro 24 h, play e salão de festas. Apartamento em perfeitas condições. Todo reformado. Sala circulação e quartos com piso porcelanato. Ampla varanda com acesso pela sala. Quartos espaçosos e com armários de qualidade inquestionável. Cozinha planejada com cooktop e coifa. Banheiro social com box blindado. Dependência de empregada revertida formando

ENTRAR EM CONTATO



MENU

VivaReal

ENTRAR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 85 m² por R\$ 250.000

Rua Calumbi - Irajá, Rio de Janeiro - RJ


COD. PAAP30053





☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS


PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 250.000**

CONDOMÍNIO
R\$ 100

TIPO DE IMÓVEL
 Apartamento

ÁREA
 **85m²** (R\$ 2.941/m²)

 **3 quartos**

 **1 banheiro**

 **1 vaga**

ESPETACULAR APTO SEMI-LUXO PROX TODO COMERCIO E CONDUÇÃO(BRT-METRO) E VAGA DE GARAGEM EM IRAJÁ

AC CARTA. EXCELENTE APARTAMENTO COMPOSTO DE SALÃO PARA DOIS AMBIENTES, ENTRADA SOCIAL E DE SERVIÇO COM PORTAS DE MADEIRA DE FINO ACABAMENTO, TRES DORMITÓRIOS SENDO UMA SUÍTE, BANHEIRO

ENTRAR EM CONTATO



MENU

VivaReal

ENTRAR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 85 m² por R\$ 330.000

Rua Calumbi - Irajá, Rio de Janeiro - RJ

COD. 32169



☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 330.000**

CONDOMÍNIO
R\$ 350

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
85m² (R\$ 3.882/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

1 banheiro

1 vaga

Big apartamento de 3 quartos na rua calumbi

Big apartamento frente, varandão, salão, três quartos ambos sendo um suíte, todos com armário planejado novo na sala painel de TV, cozinha com armário planejado, ambos piso. Porcelanato localização privilegiada próximo ao metrô de Irajá, atlético clube de Irajá, elevadores prédio com uma ótima estética documentação ok. Aceitamos todos os órgãos financiadores!!! Ref: 32168 - Atual: 07-01-2019

ENTRAR EM CONTATO

