



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 25 de agosto de 2016, faço conclusos estes autos ao MM. Juiz de Direito, em Exercício, Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho. Eu, Marina Minoso Martins, Assistente Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **0832891-91.2007.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Autos Suplementares - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Massa Falida do Banco Santos S/A**
 Requerido: **Atalanta Participações e Propriedades S.A - Massa Falida**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Furtado de Oliveira Filho**

Vistos.

1- Examinou as avaliações dos demais imóveis da massa falida.

Lote 2 – Imóveis da rua Dona Elisa Pereira de Barros, 685 e 715, e rua Campo Verde, 700 e 692

O laudo pericial de fls. 4639/4801 apurou, pelo método comparativo, o valor de mercado de R\$ 52.923.464,00 (vol. 20).

O perito procedeu a uma redução desse valor de mercado, sob o fundamento de que os imóveis estão sujeitos à liquidação forçada e deveriam ser leiloados por no mínimo R\$ 44.965.000,00, mas em julgado anterior do E. TJSP tal redução foi considerada indevida e aqui igualmente deve ser desprezada.

Há questionamentos à conclusão do laudo e ao método utilizado,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

porque a área dos imóveis permitiria o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários significativos e a nova lei de zoneamento municipal não teria sido considerada na avaliação.

Esclareceu o perito, à época em que ainda não entrara em vigor a nova lei de zoneamento, que a mudança não resultaria em aumento do coeficiente máximo de aproveitamento do terreno, de modo que uma eventual incorporação imobiliária sob a nova lei não poderá ter maior área construída.

O perito também defendeu a avaliação do lote 2 pelo método comparativo direto, e não pelo método involutivo vertical.

Para desenvolver a avaliação pelo método involutivo (na modalidade vertical), seria necessário analisar a viabilidade econômica do empreendimento, como a velocidade de venda, taxa de vacância, taxas de juros, taxas de ocupação, coeficientes de construção, critérios de vaga de garagem e os valores da outorga onerosa, com base em dados do passado e que possivelmente não serão capazes de espelhar os dados do futuro próximo.

Se os fatores que devem ser levados em conta no método involutivo são tão variáveis e os resultados incertos, não deve ser acolhido.

O mercado imobiliário hoje é marcado por excesso de oferta e redução de demanda, resultando na queda do preço do valor dos imóveis.

Diante de tal quadro, inadequado tomar-se como premissa de avaliação do lote 2, tal como sugerido por certos credores, a potencial construção de um empreendimento imobiliário comercial com salas vendidas a preço de R\$ 15.000,00/metro quadrado!

E como bem observou o perito, quando os imóveis forem ofertados em praça pública, o valor de mercado estará garantido para a massa falida, eis que eventuais valores oriundos da especulação sobre possíveis preços futuros, se existentes, virão pela própria disputa desenvolvida no certame.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Observo que o grupo de credores que ataca o laudo pericial tem farta oferta de recursos à disposição para custear assessoria jurídica que acompanha de perto o andamento do processo, para pagar mais caro pela administração de ativos pelo Credit Suisse, e para abrir mão de 30% do valor de venda dos imóveis da Marginal em favor do falido, nos termos da proposta rejeitada pelo juízo.

Trata-se, portanto, de um grupo de credores que tranquilamente poderia colaborar com o rápido encerramento da fase de avaliação dos imóveis, juntando aos autos uma avaliação pelo método involutivo, elaborado por empresa especializada, a permitir uma comparação objetiva e transparente com o laudo pericial, mas não adota tal comportamento.

Diante disso, da inexistência de valorização decorrente da nova lei de zoneamento e da segurança que o método comparativo direto confere, refletindo melhor as condições e realidade de preços no mercado imobiliário, acolho o laudo pericial e autorizo a alienação dos imóveis do lote 2 por R\$ 52.923.464,00 (fls. 4787)

Lote 3 – Imóveis da Rua Iraci, 689 e 707 (aptos 1 a 12)

O laudo pericial de fls. 5005/5204 caracterizou adequadamente os imóveis, incluindo um prédio residencial inacabado.

Ao adotar o método comparativo direto, o perito utilizou edifícios residenciais como elementos de comparação, o que está correto.

A referência ao empreendimento comercial que poderá existir no imóvel foi apenas para demonstrar a sua viabilidade econômica, mas não se pode adotar o método involutivo e o valor geral de vendas pelas razões expostas no item anterior.

A edificação residencial está inacabada e demandará elevado desembolso para sua conclusão, o que foi considerado pelo perito.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Ele também computou o preço pago pela outorga onerosa já pago e informou que a venda conjunta dos imóveis é mais vantajosa à massa falida.

Portanto, autorizo a alienação pelo valor constante do laudo: R\$ 17.976.221,00 (fls.5093).

Lote 4 – Imóveis da Rua Dona Ana Helena Salles Gusmão, 257, e da Rua Hungria, 1312, e imóvel da Rua Iraci, 714.

O laudo pericial inicialmente apresentado avaliou os dois primeiros imóveis, pelo método comparativo direto, com o tratamento adequado das informações coletadas, e considerou que a alienação conjunta seria mais proveitosa (fls. 5333/5407; vol. 23).

Posteriormente, foi avaliado o sobrado de uso residencial, localizado na Rua Iraci, 714.

Ao avaliar os três imóveis, considerando que a alienação conjunta permitiria a construção de pequenos prédios comerciais no terreno, o perito concluiu que o valor de mercado é de R\$ 5.535.525,00 (fls. 7436).

Admitindo o perito, à época das avaliações, que a nova lei de zoneamento não resultaria em diferença no potencial máximo de aproveitamento do terreno e à possibilidade de emprego da outorga onerosa, a sua conclusão deve ser aceita.

Não cabe a adoção método involutivo, pelas razões já expostas.

Por isso, autorizo a alienação conjunta dos imóveis do lote 4 pelo valor acima mencionado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Lote 5 – Apartamento na Av. Vila Ema, 1301.

O laudo de avaliação de fls. 5507/5587 bem analisou as características do imóvel (apartamento padrão) e corretamente desprezou as modificações do plano diretor porque há mera suposição de uma possível valorização do entorno a longo prazo.

Foi adotado o método comparativo direto e dado adequado tratamento aos dados coletados.

Porém, não deve ser considerada a desvalorização por liquidação forçada, pelas razões já expostas.

Assim sendo, autorizo a alienação pelo valor de R\$ 168.560,00.

2 - Ao administrador judicial, para as providências relativas ao leilão, pela Superbid, que fará jus à remuneração de 2% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante.

Intime-se.

São Paulo, 25 de agosto de 2016.

Em ____ de _____ de 2016 recebi estes autos em cartório.
Eu, _____, assistente judiciário, subscrevi.

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