



**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 23 de agosto de 2016, faço conclusos estes autos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho. Eu, Breno Oliveira, Assistente Judiciário, subscrevi.

**DECISÃO**

Processo nº: 0832891-91.2007.8.26.0100

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 - Examino o laudo de avaliação do imóvel da Rua Gália, no. 120, ex-residência do falido.

Não prospera a alegação do falido de que deveria ter sido ouvido previamente sobre a escolha da avaliadora.

O V. Acórdão determinou a realização de nova perícia e não retirou do Juiz a escolha do perito, que poderia ter sido impugnado após nomeação.

Com a juntada do laudo aos autos, todos os interessados puderam se manifestar, o que afasta qualquer alegação de prejuízo pelo falido.

No que tange ao laudo, os procedimentos adotados pela avaliadora são adequados e a conclusão deve ser aceita.

Foram colhidos os elementos comparativos, mediante consulta a várias organizações especializadas, e os valores de mercado desses imóveis não tiveram sua veracidade impugnada de forma específica.

O imóvel sob avaliação tem projeto de conhecido arquiteto e características singulares, mas ninguém hoje se disporia a pagar por tal bem o quanto foi gasto na sua construção (R\$ 251.666.000,00).

Também não é parâmetro adequado o valor da avaliação



**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

anterior (R\$ 116.500.000,00), pois desde então também houve queda nos preços dos imóveis de alto padrão, o que foi levado em conta na recente avaliação.

A Embraesp considerou os equipamentos e máquinas que encontram-se no imóvel, não contemplando as obras de arte, e chegou à conclusão de que o valor de mercado do imóvel é de R\$ 70.000.000,00.

Este valor é muito próximo ao que foi recentemente publicado pela Folha de São Paulo, na edição de 24 de julho de 2016, no caderno *Cotidiano*, em reportagem sobre as dez maiores mansões da capital.

A mansão "Edemar Cid Ferreira" está em segundo no *ranking* e teve estimado o seu valor de mercado em R\$ 62.000.000,00, uma diferença de aproximadamente 10% da avaliação feita pela Embraesp, o que demonstra o acerto de sua conclusão e torna desnecessário qualquer esclarecimento adicional.

2 – Com relação ao leiloeiro, foi outorgada a certos credores a oportunidade de indicação de um profissional, para concorrer com o indicado pelo administrador judicial.

Não foi indicado pelos credores um profissional com especialidade na alienação de imóveis de alto padrão.

Os dois leiloeiros indicados atuam em processos desta Vara, demonstrando competência e condição de realizar o certame, porém o administrador judicial trouxe informações que demonstram o maior potencial de venda nos leilões do profissional por ele indicado, por se tratar da empresa com maior audiência (fls.7654/7656).

Diante disso, a escolha deve recair sobre o leiloeiro indicado pelo administrador judicial.

A comissão é fixada em 2% sobre o valor da arrematação, adequada e suficiente à remuneração do leiloeiro.



**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

3 – Pelo exposto, e também porque não homologada a proposta de realização alternativa de ativos, autorizo a alienação do imóvel da Rua Gália, 120, avaliado em R\$ 70.000.000,00, a ser realizado pela Superbid, fixada sua comissão em 2% do valor da arrematação, devida pelo arrematante.

5 – Ciência ao MP.

6 – Após, tornem conclusos para exame dos demais laudos.

Intimem-se.

São Paulo, 23 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**