DOC. 01

QUADRO GERAL DE CREDORES CONSOLIDADO

1612

COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO SEXTA VARA EMPRESARIAL

QUADRO GERAL DE CREDORES CONSOLIDADO

Processo nº 0050132-59.2000.8.19.0001 FALÊNCIA DE UNO ENGENHARIA LTDA.

PEDIDO DE RESTITUIÇÃO

INSS - Instituto Nacional do Seguro Social (0137856-62.2004)

R\$ 18.750,95

SUBTOTAL

R\$ 18.750,95

CREDOR PRIVILEGIADO ESPECIAL

Celso Rodrigues (0117501-31.2004) R\$ 25,000,00

SUBTOTAL

R\$ 25.000,00

CREDORES TRABALHISTAS

Alessandro Freitas dos Santos	(0057764-34.2003)	R\$ 2.852, 98
Alfen da Silva Freitas	(0018880-33.2003)	R\$ 1.000,98
-Andre Luiz Cruz Moreira	— (0021558 - 21.2003) — -	R\$-37.927,76 -
Antonio Pedro Santos da Silva	(0024847-20.2007)	R\$ 2.604,58
Ary da Costa de Aragão	(0057762-64.2003)	R\$ 1.510,18
Bernadino da Silva Neto	(0002383-07.2004)	R\$ 9.946,13
Carlos Alexandre Lauria Gonçalves	(0024853-27.2007)	R\$ 15.040,57
Elaine Pavani de Moraes	(0126878-94.2002)	R\$ 5.145,78
Espolio de Carlos Fernandes da Silva	(0003135-47.2002)	R\$ 49.340,27
Flavio Henrique Mendes Villaca	(0126879-79.2002)	R\$ 31.802,28
Flor de Liz de Andrade Tavares	(0002499-47.2003)	R\$ 20.378,56
Geovane da Silva Simões	(0015400-27.2015)	R\$ 921,68
Geraldo Felix	(0028616-12.2002)	R\$ 48.296,64
Haroldo Soares Teixeira	(0097310-96.2003)	R\$ 5.980,21

1613

Hélio Hoteleão de Jordão Filho	(0123344-45.2002)	R\$ 9.890,46
Ismael Augusto Simão de Almeida	(0001535-54.2003)	R\$ 5.191,74
Ismael Mateus	(0213536-14.2008)	R\$ 6.299,58
Jacqueline Silva das Virgens	(0020862-48.2004)	R\$ 4.409,92
João Araújo	(0028615-27.2002)	R\$ 5.000,00
Jorge Gonçalves Ribeiro	(0000692-55.2004)	R\$ 6.231,56
Jorge Lopes Pinto	(0066887-90.2002)	R\$ 1.350,00
Jorge Miguel Rodrigues	(0033630-69.2005)	R\$ 13.037,25
Jose de Oliveira	(0066888-75.2002)	R\$ 1.050,00
Jose Luiz de Amorim Lima	(0127112-42.2003)	R\$ 928,93
Jose Luiz de Souza Santana	(0003147-61.2002)	R\$ 1.027,96
Josimar Alves Pequeno	(0105635-55.2006)	R\$ 1.208,90
Judith Cabral	(0020490-36.2003)	R\$ 4.387,53
Luiz Carlos Batista	(0055418-42.2005)	R\$ 16.600,22
Nallu Vidal Bastos Fontes	(0127110-72.2003)	R\$ 10.731,31
Manoel Amaro da Silva	(0041683-39.2005)	R\$ 12.002,13
Manoel Menezes da Silva	(0020864-18.2004)	R\$ 3.533,69
Marcio Rogerio de Souza Palmeira	(0144155-21.2005)	R\$ 7.770,49
Marco Antônio de Carvalho	(0006087-57.2006)	R\$ 7.306,48
Onival Jose da Silva Vieira	(0086045-29.2005)	R\$ 11.612,71
Rafael Machado Lopes	(0033637-61.2005)	R\$ 14.036,90
Raimundo Carvalho de Oliveira	(0028632-63.2002)	R\$ 1.235,00
Reginaldo Almeida de Jesus	(0132885-34.2004)	R\$ 17.144,20
Ronaldo Ribeiro Pio	(0040288-80.2003)	R\$ 3.486,44
Rosana Pavani de Moraes Reis	(0043402-90.2004)	R\$ 3.058,28
- Santino-Gonçalo da Costa	— (0085906 • 82.2002)	R\$ 2.211,76-
Sebastião Albino Rocha de Araújo	(0063316-14.2002)	R\$ 67,25
SINDUSCON - RIO	(0087280-36.2002)	R\$ 333,95
Valdecyr Vitalino	(0044352-02.2004)	R\$ 5.366,09
Valdivino Jesuino	(0038903-97.2003)	R\$ 1.045,91
Valsi Bernardino da Silva	(0003136-32.2002)	R\$ 1.817,06
Vanessa Ladeira Colen Foster	(0086740-85.2002)	R\$ 9.333,72
Wiison Moreira da Silva	(0003137-17.2002)	R\$ 2.019,24

SUBTOTAL

R\$ 420.622,28

161H

CREDORES FISCAIS

Fazenda Nacional	(fls. 124/129)	R\$ 1.033.301,98
iNSS - Instituto Nacional do Seguro Social	(0137921-57.2004)	R\$ 1.011.358,23
Fazenda Municipal do Rio de Janeiro	(fis. 1.423/1.427)	R\$ 1.309.047,54
	SUBTOTAL	R\$ 3.353.707.75

CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

	Banco BANERJ S/A	(0127463-15.2003)	R\$ 16.702,30
	Cordoaço Materiais de Construção Ltda.	(0040110-63.2005)	R\$ 6.249,47
	Goulart Com. de Mat. de Construção Ltda.	(0127391-28.2003)	R\$ 5.872,09
	Lomei Locação de Máquinas e Equip. Ltda.	(0127109-87.2003)	R\$ 2.202,28
	Locadora MTA de Veículos Ltda.	(0000959-95.2002)	R\$ 6.042;82
	Materiais de Construção Cruzada Ltda.	(0127108-05.2003)	R\$ 6.371,35
	Norton Bino Friaça	(0057763-49.2003)	R\$ 2.153,71
	Sandyr Comerciai Elétrica Ltda.	(0040114-03.2005)	R\$ 5.498,77
	Supermix Concreto S/A	(0127107-20.2003)	R\$ 9.250,00
-	Tintauto Tintas Ltda.	(0019495-86.2004)	R\$ 10.026,59
	Unibanco União de Bancos Brasileiros S/A	(0127111-57.2003)	R\$ 133.817,60

SUBTOTAL

R\$ 204.186,98

TOTAL

R\$ 4.022.267,96

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2019

CARLOS MAGNO, NERY & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Síndico da Massa Falida de Uno Engenharla Ltda.

Fernando Carlos Magno Martins Correla OAB/RJ nº 153.312



DOC. 02

MANIFESTAÇÃO DO PERITO AVALIADOR



Consultoria e Availações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109)

9

(21) 99889.0523 (vivo)

0

(21) 96840.5681 (tim)

Æ

http://www.atimoveisrj.com

atsmconsultor@gmail.com

EXCELENTÍSSA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6º VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 0050132-59.2000.8.19.0001

ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA, nomeado avaliador judicial nos autos da massa falida referente a MASSA FALIDA DE UNO ENGENHARIA LTDA, vem, respeitosamente, perante V.Exa., apresentar

RESPOSTA A IMPUGNAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

expondo e requerendo o que segue.

Inicialmente, este Perito Avaliador Informa que procedeu com os estudos e diligências que foram necessárias para apresentar na ocasião o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA).

Para apresentação do laudo objeto de questionamento, fol utilizado a doutrina do Diretor e Professor Jorge Garcia, responsável por ministrar aulas no SINDIMOVEIS – Sindicado dos Corretores dos Imóveis do Rio de Janeiro, UNICRECI – Universidade Corporativa do CRECI/RJ e as lições do também professor e/ou escritor Frederico Mendonça, mais especificamente em seu livro Avaliação de Imóveis Teoria e Pratica, de sua coleção gestão imobiliária (nas

A

Pericia em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis - www.atimoveisri.com



Consultoria e Avaliações

imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109)

0

(21) 99889.0523 (vivo)

(21) 96840.5681 (tim)

http://www.atimoveisrj.com

atsmconsultor@gmail.com

páginas 186 a 192), que determina os treze requisitos mínimos exigidos para a realização de uma avaliação, são eles: Finalidade; Vistoria; Identificação e caracterização do imóvel; Características do jogradouro; Análise mercadojógica; Metodologia utilizada; Pesquisa de mercado; Homogeneização; Considerações pertinentes ao imóvei (se for o caso); Vaior resultante; Currículo do availador; Anexos; Encerramento;

Apesar de ter cumprido todo procedimento, podemos considerar que houve o cometimento de um erro rhaterial, que não altera o valor atribuído ao imóvei, mas que é necessário para a realização de uma avallação criteriosa, que é ter deixado ainda mais claro o método utilizado para homogeneização do preço de avaliação, que nada mais é do que a técnica utilizada para unificar as diferenças de valores pesquisados devido a diferença de atributos (fatores), entre os vaiores pesquisados no mercado e o bem avaliador. Entretanto, será demonstrado a seguir, que os fatores aplicados pelo Avaliador impugnante, fizeram com que a avaliação fosse superavitária, por não demonstra a realidade do preço de mercado, ainda que os métodos utilizados podem ser considerados como válido a iuz da doutrina.

Como assistente técnico e representante do ex-sócio da-falida UNO ENGENHARIA LTDA., é natural que o ilustre colega filtre as amostras / referencias convenientes ao interesse do seu contratante, tendo em vista que o objeto do processo falimentar, é de maximizar os ativos, visando o pagamento do maior número possível de credores, reduzindo os riscos de atuação do devedor.

O Avaliador Impugnante recolheu amostras cujo o seu vaior de metros quadrados variam entre R\$ 78,00 (setenta e oito reais) a R\$ 216,00 (duzentos e dezesseis reais), o metro quadrado, se compararmos as amostras nº 3 (três) e 4 (quatro).





Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109)

(21) 99889.0523 (vivo)

(21) 96840.5681 (tim)

http://www.atimovelsrj.com

atsmconsultor@gmail.com

Com efeito, na elaboração de uma avaliação,—é realizado um procedimento de pesquisa na identificação do maior número de variáveis possíveis, para que durante a evolução dos cálculos e da homogeneização, seja identificado o valor real do metro quadrado a ser aplicado, contudo, existe a possibilidade de adotar critérios que elevem este valor, apenas se utilizando dos parâmetros que apresentem valores mais altos ou superavitários, o que prejudica e torna irreal o valor do imóvel objeto de avaliação.

No caso em tela, o Avaliador Impugnante utilizou de amostras de valor de metro quadrado mais altos, sem levar em consideração outros indicativos de preços, enquanto no laudo apresentado por este Perito, não houve limitação de valores, pois foi utilizado o maior número de modelos ou exemplares possíveis, que indicaram o valor real do metro quadrado, cuiminando com um resultado justo e dentro dos padrões aplicados pelo mercado.

Este Perito utilizou em seu laudo uma variação de reais por metro quadrado (R\$/m²), que varia de R\$ 2,50 (dois reais e clinquenta centavos) a R\$ 184,21 (cento e oitenta e quatro reais e vinte e um centavos), se formos comparar as amostras sete e seis.

Ademais, no total foram utilizadas sete amostras de preços e, caso existissem mais opções na região com as mesmas características, com certeza seriam aproveitadas.

Segundo o professor e escritor Frederico Mendonça:

"A pesquisa é um dos mais importantes procedimentos numa avaliação, como já comentamos, por ser através delas que se obtêm as necessárias amostras representativas do mercado regional, possibilitando a comparação dos dados





Consultoria e Avaliações

!mobiliárias

(CRECI/RJ 047.109)

(21) 99889.0523 (vivo)

(21) 96840.5681 (tim)

http://www.atimoveisrj.com

atsmconsultor@gmail.com

coletados com o imóvel avallando, bem como a homogeneização dos itens dessa amostra.

Portanto, quanto a realização da pesquisa, o availador terá:

- a) Coletar o maior número possível de dados de marcado com características comparáveis com o do imóvel aveliando.
- b) Buscar dados contemporáneos e os mais semelhantas possível ao imóvel avaliando. Se for o caso, que seja no mesmo empreandimento, na mesma rua, ou ao menos que esteja localizado na mesma região."
 (Avaliação de Imóveis Teoria e Prática, Página 76)

Com reiação a opção "a", identifiquel que Avaliador Impugnante utilizou somente 5 (cinco) amostras, enquanto este Perito utilizou 7 (sete) amostras que estavam disponíveis de pesquisa na ocasião.

Em sua Impugnação, o Ilustre Colega afirmou que as amostras utilizados no laudo objeto de questionamento, eram discrepantes da realidade do imóvel avaliado, entretanto, dois exempiares utilizados pelo Avaliador Impugnante, são compatíveis com os modelos utilizados por este Perito em seu lado, são eles:

- Amostra nº 6 do Laudo de Avaliação = Amostra nº 1 da Impugnação;
- ------Amostra nº 3 do Laudo de Avaliação = Amostra nº 3 da Impugnação;--

Além disto, em reiação as outras 3 (três) amostras indicadas na impugnação ao laudo, possuem metragem consideravelmente menor do que a metragem do imóvel avaliado, o que por si só prejudica na determinação do preço, por fugir totalmente de suas características, conforme identificado a seguir:

- Amostra nº 2, 4 e 5 da Impugnação, possuem respectivamente 720 m²,
 509 m² e 894 m²
- Área I, il e ili objetos do laudo de availação, possuem respectivamente
 67.787,28 m², 57.114,72 m² e 31.306,00 m²;





Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109)

(21) 99889.0523 (vivo) NGD

(21) 96840.5681 (tim)

http://www.atlmovelsrj.com

atsmconsultor@gmail.com

Por conta disto, fica claro que o Avaliador Impugnante utilizou-se de áreas que possuem baixa metragem e, consequentemente, possuem valor superior por metro quadrado do que as grandes áreas, tornando com isso temerária a sua avaliação, senão vejamos:

- Amostra nº 2 da Impugnação, com 720 m2, avaliada em R\$
 120.000,00, com valor por metro quadrado de R\$ 166,66;
- Amostra nº 4 da Impugnação, com 509 m², avaliada em R\$
 110.000,00, com valor por metro quadrado de R\$ 216,11;
- Amostra nº 5 da Impugnação, com 894 m², avaliada em R\$
 150.000,00, com valor por metro quadrado de R\$ 167,78;

Fica evidenciado, que os imóveis descritos acima não têm as mesmas características do bem objeto de avaliação.

Para efeitos de comparação de preço, cito como exemplo uma breve pesquisa realizada num imóvel que possui as mesmas características do bem objeto de avaliação, localizado no Município de Queimados, as margens da Avenida Presidente Dutra, com 850.000,00 metros quadrados, possuindo valor de avaliação de R\$ 29:820.000,00 (vinte e-nove milhões e-oitocentos e-vinte mil reais), com preço por metro quadrado de R\$ 35,08 (trinta e cinco reais), que segue abaixo:

 Anunciante Sergio Castro, contato (21) 2272-4400; Link do anuncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-queimados-bairros-queimados-venda-RS29820000-id-95437776/? vt=rpmcmv:a

