

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	15/09/2022
Juiz	Fernando Cesar Ferreira Viana
Data da Conclusão	12/09/2022



Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convoação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 12/09/2022

Decisão

- 1- Fls. 24.343/344 (Pet. Lopes e Mançano Consultoria Jurídica e Advocacia): Diante da apresentação do relatório trimestral do período compreendido entre abril e junho do corrente ano (fls. 23.986/24.120) e da anuência do Administrador Judicial e MP, defiro o pedido. Recolhidas as custas, expeça-se o mandado de pagamento, na forma requerida.
- 2- Fls. 24.359 (Cota Ministerial): Os requerimentos do Administrador Judicial de fls. 24.259, anuídos nesta oportunidade, já foram objeto da decisão de fls. 24.339/341, e do item acima.
- 3- Fls. 24.361/364 (Fls. Ofício 11ª Vara de Federal do Rio de Janeiro): Ainda que o Juízo Falimentar seja Universal, o CTN em seu art. 187, confere ao ente Fiscal a prerrogativa de prosseguir com a Execução Fiscal, na busca da satisfação do seu crédito. A decretação da falência desta forma não paralisa o processo de execução fiscal, nem desconstitui a penhora realizada antes do decreto, consoante consolidada jurisprudência neste sentido. Com efeito, diante dos termos da decisão que instruiu o pedido de deslacre, é possível verificar que a constrição judicial ainda não foi realizada, e como o bem já está devidamente arrecadado por este juízo, indefiro o pedido. A garantia da execução fiscal nestes casos deve, portanto, ocorrer por meio da "reserva de crédito" a ser anotada nestes autos - se o ente Fiscal assim o desejar - ou ser realizada sobre os bens dos credores solidários. Isso posto, oficie-se comunicando a presente decisão.
- 4- Fls. 24.336 (Pet. Marcos Leonardo de Mello Costa): Uma vez que o próprio requerente informa a existência de um incidente processual que verifica a validade e higidez do leilão do qual busca ver satisfeita sua comissão, é certo dizer que a decisão proferida no mencionado incidente é prejudicial de mérito do seu pedido, e, portanto, deve ser o mesmo lá formulado e apreciado.

5- Fls. 24.370/374 (Pet. José Roberto Castro Ciminelli Filho): Não há necessidade da apresentação da sentença nestes autos para fins da inserção do crédito julgado junto ao futuro QGC a ser apresentado pelo Administrador Judicial. Quanto aos dados bancários, aguarde-se o momento do oportuno de pagamento para sua indicação.

6- Fls. 24.376 (Ofício 56 VT): Oficie-se informando que a fase administrativa do procedimento de habilitação de crédito já se esgotou, devendo a credora promover pessoalmente sua habilitação retardatária de crédito.

7- Fls. 24.383 (Parecer Ministerial):

Fls. 24.232/24.233- defiro a arrecadação indicada. Lavra-se por termo. Defiro, igualmente, os ofícios requeridos.

Fls. 24.304 - assiste razão ao MP, pois não se vislumbra qualquer prejuízo aos processos deflagrados e a esta execução coletiva, o fato de agentes do Município adentrarem nos imóveis objeto dos pedidos de desapropriação. Nesta senda, determino que não seja obstada a franquia de pessoas previamente identificadas como agentes do Município, portando suas devidas identificações. Dê-se ciência aos interessados;

Fls. 24.293/24.302 - uma vez que o MP já se manifestou, diga o Administrador Judicial, como já determinado no item 9 da decisão de fls. 24.339; sem prejuízo, acolho a parte final do parecer Ministerial, para determinar que a ASSESPA APRESENTE, NO PRAZO DE 30 DIAS, LAUDO PRÓPRIO. Intime-se.

8- Fls. 24.387/390 (Pet. Administrador Judicial): Cuida-se de requerimento para o pagamento de despesas ordinárias da Massa, especificamente com a guarda do Campus Gama Filho. Uma vez que já restou reconhecido no curso do processo a necessidade do gasto com as mencionadas despesas e que já foram fixados seus valores. Defiro o pedido, como requerido.

9- Fls. 24.392/425 (Pet. Rádio Arca): Indefiro o requerimento, pois nos feitos falimentares as publicações aos credores são feitas de forma genérica a todos e não individualmente aos seus patronos. No mais, uma vez que o crédito já se encontra listado, aguarde-se o início do pagamento em rateio.

Rio de Janeiro, 13/09/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **4CVW.TC88.IILB.YDG3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Atualizado em 15/09/2022

Data da Juntada 15/09/2022

Tipo de Documento Ofício

Nºdo Documento of

Texto





Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário

0105700-75.2009.5.01.0040

Tramitação Preferencial

- Falência ou Recuperação Judicial

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 12/08/2009

Valor da causa: R\$ 20.000,00

Partes:

RECLAMANTE: AURELIO LAMARE SOARES MURTA

ADVOGADO: RITA DE CASSIA SANTANNA CORTEZ

ADVOGADO: CLAUDIA DE CARVALHO MONASSA

RECLAMADO: SOCIEDADE UNIVERSITARIA GAMA FILHO

ADVOGADO: CRISTIANE DE OLIVEIRA BITETI

RECLAMADO: ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA

ADVOGADO: EVANGELINA XAVIER

ADVOGADO: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
ATOrd 0105700-75.2009.5.01.0040
RECLAMANTE: AURELIO LAMARE SOARES MURTA
RECLAMADO: SOCIEDADE UNIVERSITARIA GAMA FILHO, ASSOCIACAO
EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPE



DESPACHO COM FINALIDADE DE OFÍCIO

À vista do que consta dos autos, determino a requisição de reserva de crédito referente ao valor devido pela Executada a título de contribuição previdenciária e/ou custas judiciais, nos autos do processo 0105323-98-2014.8.19.0001, em trâmite na 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital.

O valor da execução previdenciária/custas nestes autos importa em R\$ 4.652,01 (INSS)

Por motivo de economia e celeridade processual dou força de ofício ao presente despacho, que deverá ser encaminhado por meio eletrônico para cumprimento da solicitação.

Havendo possibilidade de atendimento, solicita-se que o valor seja disponibilizado para a 40ª VT/RJ em conta judicial preferencialmente no Banco do Brasil.

Fica desde já estabelecido que, face à tramitação eletrônica dos autos, este Juízo não solicitará informações da requisição ora determinada, devendo o interessado diligenciar diretamente junto à MM VARA REQUERIDA para acompanhar o atendimento.

RIO DE JANEIRO/RJ, 30 de agosto de 2022.

KARIME LOUREIRO SIMAO
Juíza do Trabalho Titular



Assinado eletronicamente por: KARIME LOUREIRO SIMAO - Juntado em: 30/08/2022 15:43:38 - 77e70a8
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/22082914204128900000160171879?instancia=1>
Número do processo: 0105700-75.2009.5.01.0040
Número do documento: 22082914204128900000160171879

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão GUSTAVO BANHO LICKS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 13/09/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

1. Fls. 24197/24230 (Laudo de Avaliação do Imóvel situado à Estrada do Rio Morto, nº. 555, lote 1, 2 e 3 Vargem Grande): Ao AJ e falidas. Após, ao MP.

2. Fls. 24232/24233 (Manifestação do AJ requerendo a arrecadação de outros imóveis que constituem o Campus Universitário da Gama Filho e outras diligências): Ao MP.

3. Fls. 24245 (certidão serventia):

(a) Diante do certificado, referente ao item "5", ao MP para se manifestar sobre os embargos de declaração de fls. 23457/23462

(b) Ao AJ sobre o certificado quanto ao item "16" da decisão de fls. 24192/24195, devendo diligenciar diretamente junto à 60ª Vara do Trabalho quanto à comprovação da transferência indicada às fls. 24144/24156, informando nos autos.

4. Fls. 24259/24264 (Manifestação do AJ):

4.1) Item "1": Fls. 23517-23518 (petição de Shirlei Amaro Franco Avena):

INDEFIRO a atualização solicitada, seja porque a via adequada para a dedução do requerimento é inadequada, dado que o pleito deveria ter sido deduzido em sede da competente habilitação de crédito, seja porque, como apontado pelo AJ, a atualização do crédito dá-se até a data da decretação da falência, não havendo falar da incidência de juros relativos a período posterior (art. 9º, II c/c art. 124, ambos da Lei 11.101/05).

4.2) Item "2": CUMPRA-SE fls. 23841-23843, item "2". Ao MP.

4.3) Item "3": OFICIE-SE, conforme solicitado.

4.4) Item "4": Consoante requerido pelo AJ, o que conta com a concordância do MP, INSTAUREM-SE os incidentes de classificação de crédito público em apenso, um para cada ente/entidade credor/credora (União, Estado do Rio de Janeiro e Município do Rio de Janeiro).

Promovida a instauração, do que se deve apor certidão nestes autos, em cada feito, INTIME-SE o credor público para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar em Juízo a relação completa

dos créditos inscritos em dívida ativa, acompanhada dos respectivos cálculos, da classificação e das informações sobre a situação atual, bem como sobre a origem dos créditos, tudo nos termos do art. 7º-A, "caput".

5. Fls. 24268 (Ofício da CGJ-RJ): Já decidido às fls. 24270/24271, com resposta ao ofício às fls. 24323.

6. Fls. 24273 (Pet de Wanderson Daudt Tavares): A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar, devidamente instruída com os documentos que embasam o crédito perseguido.

7. Fls. 24277 (Pet. Camila Burgos Ramos de Abreu): Nada a prover nesses autos, considerando que já houve determinação, na sentença acostada, para anotação do crédito.

8. Fls. 24281/24291 (Embargos de declaração apresentados por ASSESPA): Diante do certificado às fls. 24337, ao AJ. Após, ao MP.

9. Fls. 24293/24302 (Impugnação ao laudo pericial de fls. 23926-23971 por ASSESPA): Diante do certificado às fls. 24337, ao AJ. Após, ao MP.

10. Fls. 24304/24306 (Manifestação do AJ): Ciente. Ao cartório para certificar quanto ao andamento do incidente de mediação de nº. 0145989-63.2022.8.19.0001, devendo cumprir, com urgência, as determinações lá postas.

No mais, ao MP.

11. Fls. 24326/24328 (ofício requisitório de informações em conflito de competência): Informo que prestei as informações, conforme documento que segue.

12. Fls. 24330 (Ofício da 58ª Vara do Trabalho-RJ): Ao AJ.

13. Fls. 24332/24335 (Ofício da 11ª Vara Federal de Execução fiscal - 0018248-25.2012.40.02): Ao AJ, considerando o determinado às fls. 23841-23843, item "3", devendo, inclusive, promover resposta nos autos do feito executivo.

I-se. P-se.

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2022
Cartório da 7ª Vara Empresarial

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão CLEVERSON DE LIMA NEVES foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 13/09/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

1. Fls. 24197/24230 (Laudo de Avaliação do Imóvel situado à Estrada do Rio Morto, nº. 555, lote 1, 2 e 3 Vargem Grande): Ao AJ e falidas. Após, ao MP.

2. Fls. 24232/24233 (Manifestação do AJ requerendo a arrecadação de outros imóveis que constituem o Campus Universitário da Gama Filho e outras diligências): Ao MP.

3. Fls. 24245 (certidão serventia):

(a) Diante do certificado, referente ao item "5", ao MP para se manifestar sobre os embargos de declaração de fls. 23457/23462

(b) Ao AJ sobre o certificado quanto ao item "16" da decisão de fls. 24192/24195, devendo diligenciar diretamente junto à 60ª Vara do Trabalho quanto à comprovação da transferência indicada às fls. 24144/24156, informando nos autos.

4. Fls. 24259/24264 (Manifestação do AJ):

4.1) Item "1": Fls. 23517-23518 (petição de Shirlei Amaro Franco Avena):

INDEFIRO a atualização solicitada, seja porque a via adequada para a dedução do requerimento é inadequada, dado que o pleito deveria ter sido deduzido em sede da competente habilitação de crédito, seja porque, como apontado pelo AJ, a atualização do crédito dá-se até a data da decretação da falência, não havendo falar da incidência de juros relativos a período posterior (art. 9º, II c/c art. 124, ambos da Lei 11.101/05).

4.2) Item "2": CUMPRA-SE fls. 23841-23843, item "2". Ao MP.

4.3) Item "3": OFICIE-SE, conforme solicitado.

4.4) Item "4": Consoante requerido pelo AJ, o que conta com a concordância do MP, INSTAUREM-SE os incidentes de classificação de crédito público em apenso, um para cada ente/entidade credor/credora (União, Estado do Rio de Janeiro e Município do Rio de Janeiro).

Promovida a instauração, do que se deve apor certidão nestes autos, em cada feito, INTIME-SE o credor público para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar em Juízo a relação completa

dos créditos inscritos em dívida ativa, acompanhada dos respectivos cálculos, da classificação e das informações sobre a situação atual, bem como sobre a origem dos créditos, tudo nos termos do art. 7º-A, "caput".

5. Fls. 24268 (Ofício da CGJ-RJ): Já decidido às fls. 24270/24271, com resposta ao ofício às fls. 24323.

6. Fls. 24273 (Pet de Wanderson Daudt Tavares): A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar, devidamente instruída com os documentos que embasam o crédito perseguido.

7. Fls. 24277 (Pet. Camila Burgos Ramos de Abreu): Nada a prover nesses autos, considerando que já houve determinação, na sentença acostada, para anotação do crédito.

8. Fls. 24281/24291 (Embargos de declaração apresentados por ASSESPA): Diante do certificado às fls. 24337, ao AJ. Após, ao MP.

9. Fls. 24293/24302 (Impugnação ao laudo pericial de fls. 23926-23971 por ASSESPA): Diante do certificado às fls. 24337, ao AJ. Após, ao MP.

10. Fls. 24304/24306 (Manifestação do AJ): Ciente. Ao cartório para certificar quanto ao andamento do incidente de mediação de nº. 0145989-63.2022.8.19.0001, devendo cumprir, com urgência, as determinações lá postas.

No mais, ao MP.

11. Fls. 24326/24328 (ofício requisitório de informações em conflito de competência): Informo que prestei as informações, conforme documento que segue.

12. Fls. 24330 (Ofício da 58ª Vara do Trabalho-RJ): Ao AJ.

13. Fls. 24332/24335 (Ofício da 11ª Vara Federal de Execução fiscal - 0018248-25.2012.40.02): Ao AJ, considerando o determinado às fls. 23841-23843, item "3", devendo, inclusive, promover resposta nos autos do feito executivo.

I-se. P-se.

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2022
Cartório da 7ª Vara Empresarial

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 15/09/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



MM. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº: 0105323-98.2014.8.19.0001

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e Outras, por seus Administradores Judiciais regulamente nomeados nos autos em epígrafe, vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, informar o seguinte:

1. Conforme registrado anteriormente (fls. 24.304/24.306), em razão das decisões proferidas pelo eminente Des. Fernando Foch, da 3ª Câmara Cível, que determinou o sobrestamento das ações de desapropriação promovidas pelo Município até o efetivo julgamento dos Conflitos de Competência, esta Administração Judicial passou a vedar o ingresso de prepostos do Município e terceiros nas dependências do *Campus* Universitário da Gama Filho.

2. Tal medida visou preservar a segurança dos imóveis arrecadados e lacrados sob a jurisdição deste D. Juízo da falência, bem como resguardar os interesses da Massa Falida e da coletividade de credores enquanto a questão acerca da competência não fosse decidida pelo E. Tribunal de Justiça, impedindo o ingresso de qualquer terceiro aos imóveis sem a expressa autorização deste D. Juízo Falimentar.

3. Contudo, na data de hoje, 15.09.2022, esta Administração Judicial foi surpreendida pela invasão abrupta e não autorizada de uma comitiva de “representantes” do Município do Rio de Janeiro e terceiros não identificados nas dependências do *Campus* Universitário, com o auxílio da força de aproximadamente uma dúzia de homens da Guarda Municipal, em verdadeiro atentado a um bem privado.

4. Importante registrar que o ingresso dos prepostos do Município e terceiros não identificados não foi apenas aos imóveis onde os Juízos da 4ª e 13ª Vara de Fazenda Pública^{1*} imitiram o Município expropriante na posse provisória,

^{1*} únicos que desafiaram a decisão de competência deste D. Juízo Falimentar.

tampouco aos imóveis que efetivamente foram objeto das ações de desapropriação, o Município invadiu à força as dependências do *Campus* Universitário, estorvando a autoridade do vigia contratado que, acuado pelo batalhão da Guarda Municipal, nada pôde fazer para impedir o ingresso dessas pessoas.

5. Conforme se verifica pelos atos praticados, o que o Município do Rio de Janeiro pretende é o acesso irrestrito e indiscriminado ao *Campus* Universitário da Gama Filho, propriedade PRIVADA, cujos imóveis, repise-se, foram lacrados e arrecadados sob a jurisdição deste D. Juízo Falimentar. Invertendo a ordem, agem como se fosses os legítimos possuidores do complexo imobiliário.

6. Não se busca aqui impedir qualquer ingresso sem fundamentação, mas entendemos necessário a imposição de ordem, resguardando todos os envolvidos na relação.

7. Diante do exposto, esta Administração Judicial pugna pela **parcial reconsideração** da judiciousa decisão de fls. 24.429/24.431, a fim de determinar que o ingresso de prepostos do Município do Rio de Janeiro e terceiros esteja condicionado à autorização prévia deste D. Juízo, onde o interessado deverá informar com antecedência razoável (i) o dia da visita, (ii) o horário, (iii) a identificação dos que estarão presentes, (iv) os imóveis que serão visitados e (v) o objetivo da diligência.

Espera Deferimento.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.



MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e Outras

CLEVERSON DE LIMA NEVES

OAB/RJ 69.085

GUSTAVO BANHO LICKS

OAB/RJ 176.184

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 15/09/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário

Tribunal de justiça

Comarca da Capital

Cartório da 7ª Vara Empresarial

Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



CERTIDÃO DE DESENTRANHAMENTO

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Distribuído em : 28/03/2014

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.
Porte - Requerimento - Convolução de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A

Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS

Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES

Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES

Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Certifico e dou fé que, nesta data, cumprindo determinação de Sua Excelência, desentranhei a peça 202206671966 - Petição - HABILITAÇÃO MARCELO ANTUNES MOREIRA X ASSESPA E GALILEO.doc - Assinado.pdf de tipo Petição de fls. 24443 à 24547.

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 16/09/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	Edifícios Comerciais e Terrenos
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Av. Ministro Edgar Romero, 807 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ R. Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ R. Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total dos imóveis são:

Imóvel A: Av. Ministro Edgar Romero, 807 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

Vt = R\$ 20.300.000,00

(vinte milhões e trezentos mil reais)

Imóvel B: Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ.

Vt = R\$ 1.350.000,00

(um milhão e trezentos e cinquenta mil reais)

Imóvel C: Rua Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

Vt = R\$ 920.000,00

(novecentos e vinte mil reais)

Imóvel D: Rua Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

Vt = R\$ 2.900.000,00

(dois milhões e novecentos mil reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas aos imóveis no que diz respeito à apuração do valor real destes na data base de julho de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

No presente trabalho foi visada uma maior valorização do ativo sempre dentro das normas e boas práticas na avaliação de imóveis.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho e 4 de agosto de 2022 pela equipe da A.R. Experts, não sendo possível o acesso ao interior dos imóveis.

4. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados na Av. Ministro Edgar Romero, 807 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ, Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ, Rua Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ, Rua Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um complexo de prédios e terrenos pertencentes a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

Seguem as fotos das localizações dos imóveis.

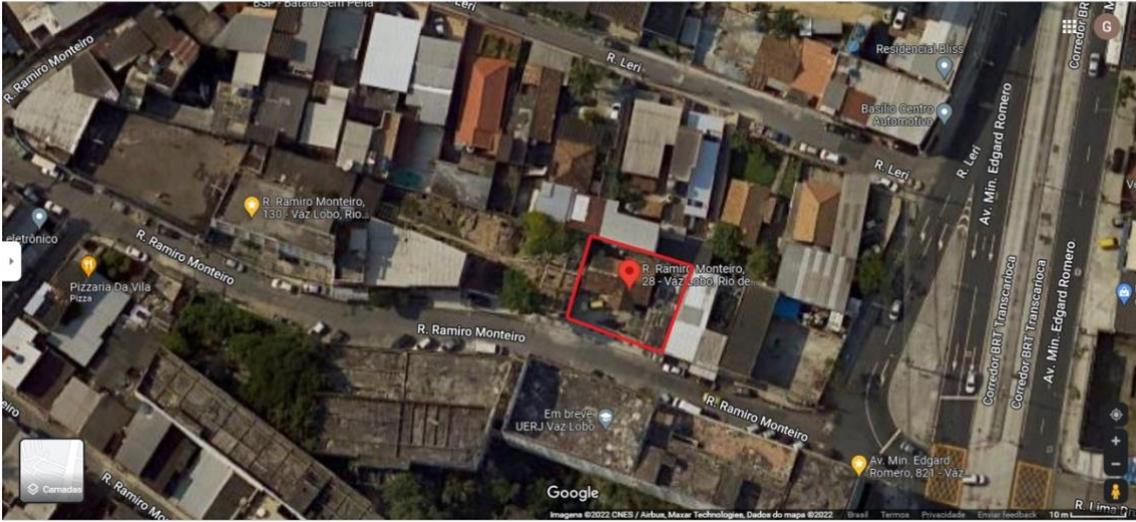
Figura 1 – Localização do imóvel (Av. Ministro Edgar Romero, 807)



Figura 2 – Localização do Imóvel (Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821)



Figura 3 – Localização do Imóvel (Rua Ramiro Monteiro, 28)



Figuras 4 – Localização do Imóvel (Rua Ramiro Monteiro, 120)



4.1 – Região

Vaz Lobo é um bairro situado na Zona Norte do município do Rio de Janeiro. Seu IDH, no ano 2000, era de 0,807, o 83º melhor do município do Rio de Janeiro. Localiza-se entre os bairros de Rocha Miranda, Cavalcanti, Vicente de Carvalho, Irajá, Madureira e Turiaçu.

Possui uma área de 110,12 ha e população, segundo IBGE (2010), de 15.167 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis serão divididos em **Imóvel A** (Av. Ministro Edgar Romero, 807, Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ), **Imóvel B** (Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ), **Imóvel C** (Rua Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ) e **Imóvel D** (Rua Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ) para uma melhor compreensão e discriminação ao longo do trabalho.

- **Imóvel A:** possui uma área de terreno de 4.374m² e área construída de 9.644,14m², dividida em quatro edifícios, com matrículas 119.510 do 8º Ofício do RGI.
- **Imóvel B:** possui uma área de 729,14m² com matrícula 214.137 do 8º Ofício do RGI.
- **Imóvel C:** possui área de 458,89m² com matrícula 214.138 do 8º Ofício do RGI.
- **Imóvel D:** possui área estimada através de aplicativo de satélite de 838m² de terreno e área construída de aproximadamente 900m², com matrícula informada 19.851 do 8º Ofício do RGI, entretanto esta não foi encontrada.

Matrícula	Localização
Matrícula nº 119.510, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 807, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.137, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 817 e 821, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.138, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 28, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 19.851, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 120, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foram adotados dois métodos de avaliação. O primeiro é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

O segundo método é o Evolutivo, definido no item 8.2.4 da NBR 14.653-2, no qual consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias depreciado e o fator de comercialização.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com características “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de terrenos, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (F_o) é igual a 0,9. Segue o gráfico demonstrativo:

Gráfico 1 – Fator Oferta do imóvel A

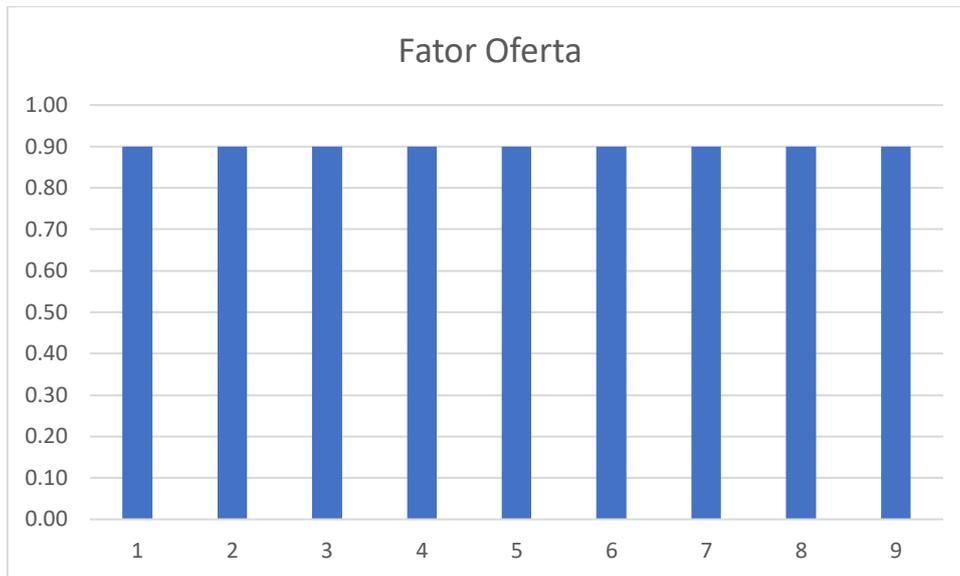
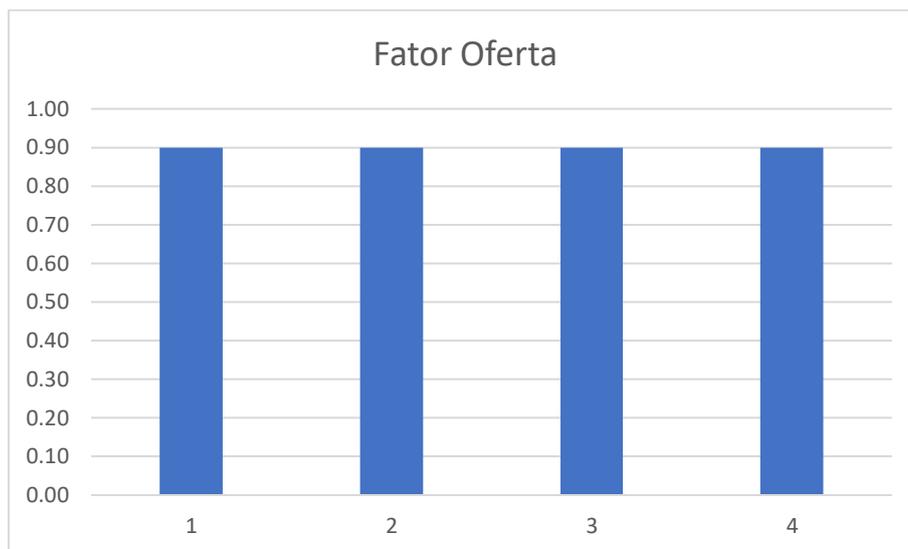


Gráfico 2 – Fator Oferta dos imóveis B, C e D



6.3.2 Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município (**Anexo A.2**) e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 3 – Fator Localização do imóvel A

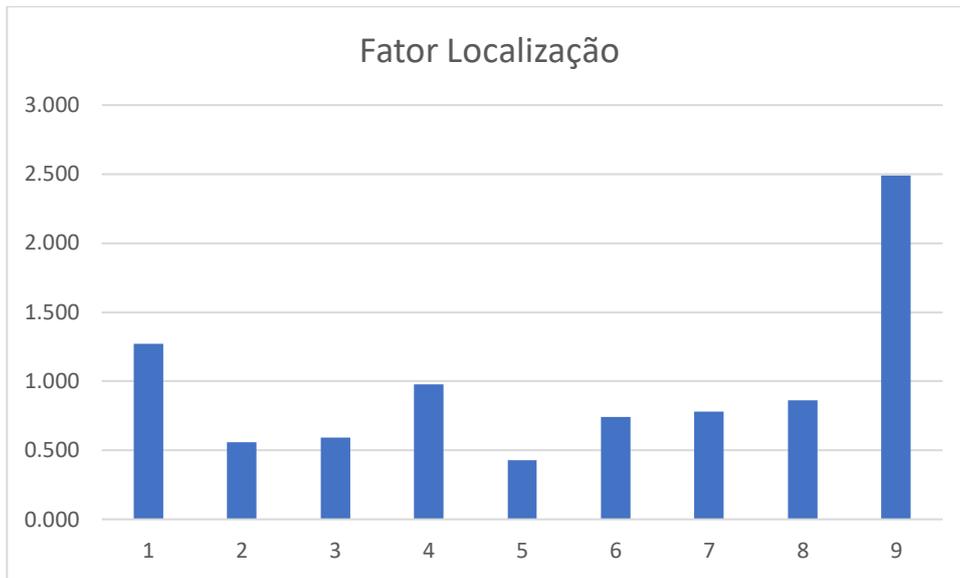
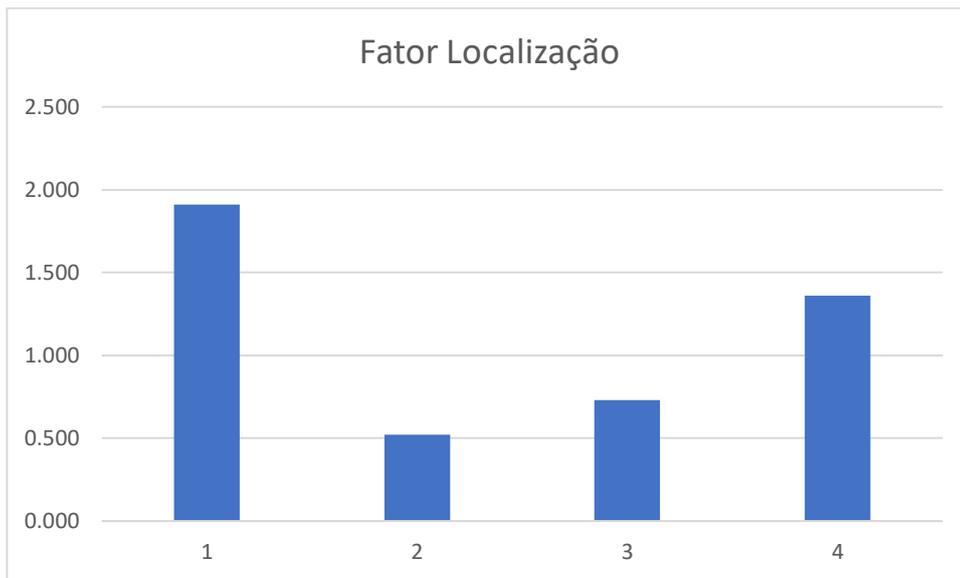


Gráfico 4 – Fator Localização dos imóveis B, C e D



6.3.3 Fator Área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %.

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %.

Onde:

Aa = Área do imóvel avaliado;

Ai = Área da amostra.

Gráfico 5 – Fator Área do imóvel A

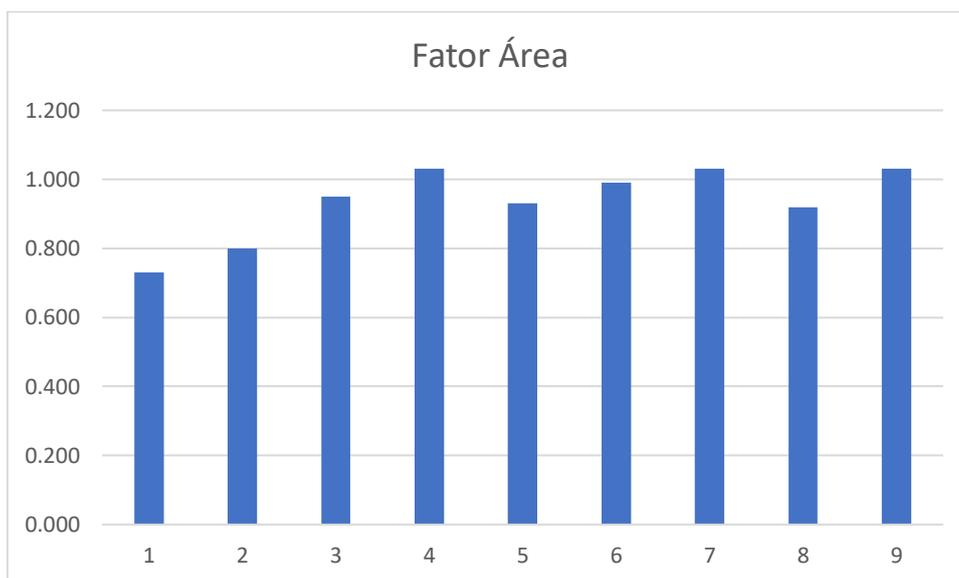


Gráfico 6 – Fator área do imóvel B

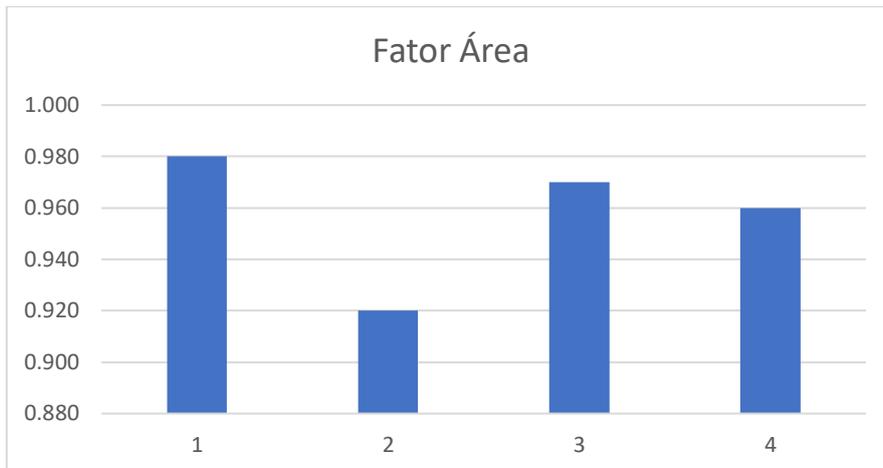


Gráfico 7 - Fator área do imóvel C

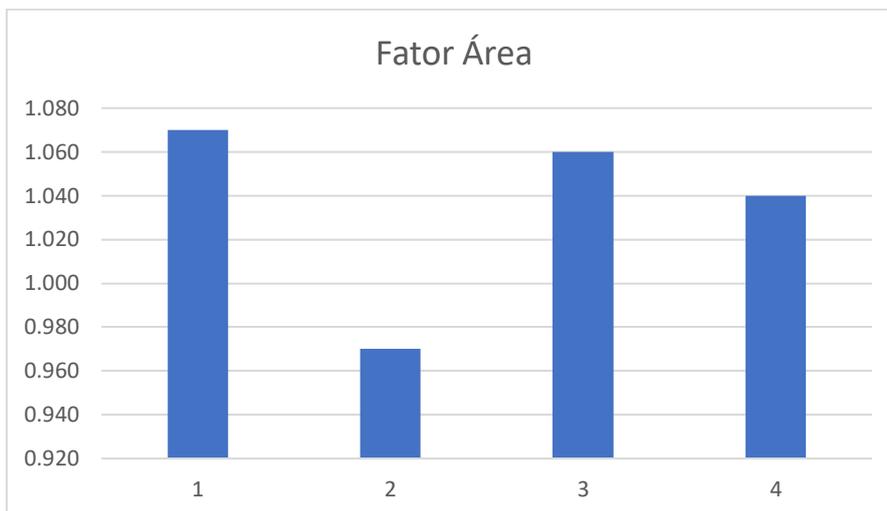
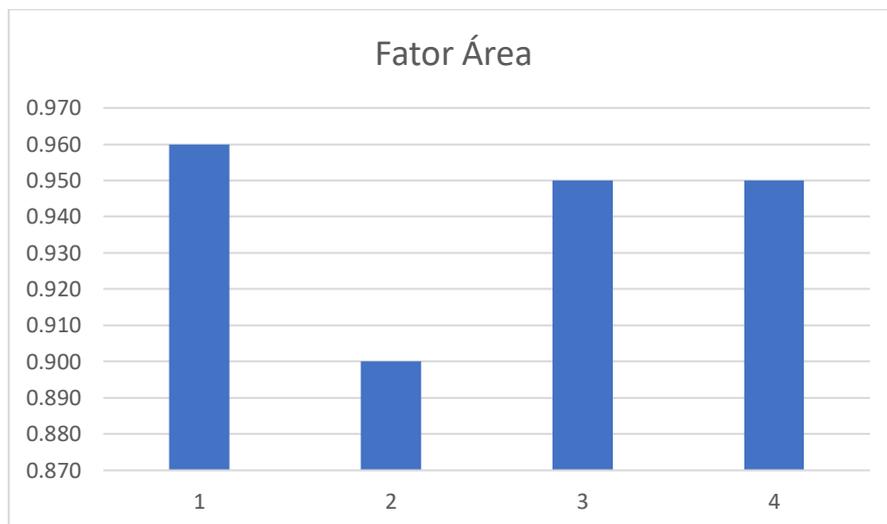


Gráfico 8 – Fator área imóvel D



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial.

Sendo assim:

$$V_{uf} = V_{ui} * F_o * \text{Produto dos fatores}$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados imóvel A

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	366,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.229,51	0,90	1106,56	1,270	0,730	1,000	R\$ 1.106,56
2	700,00	R\$ 840.000,00	R\$ 1.200,00	0,90	1080,00	0,560	0,800	0,360	R\$ 388,80
3	2.940,00	R\$ 6.200.000,00	R\$ 2.108,84	0,90	1897,96	0,590	0,950	0,540	R\$ 1.024,90
4	5.000,00	R\$ 14.000.000,00	R\$ 2.800,00	0,90	2520,00	0,980	1,030	1,010	R\$ 2.545,20
5	2.541,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.967,73	0,90	1770,96	0,430	0,930	0,360	R\$ 637,54
6	4.120,00	R\$ 9.900.000,00	R\$ 2.402,91	0,90	2162,62	0,740	0,990	0,730	R\$ 1.578,71
7	5.000,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 3.200,00	0,90	2880,00	0,780	1,030	0,810	R\$ 2.332,80
8	2.183,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.145,21	0,90	1030,69	0,860	0,920	0,780	R\$ 803,94
9	5.000,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 560,00	0,90	504,00	2,490	1,030	2,520	R\$ 1.270,08
AV	4374								
								Média	R\$ 1.298,73
								Desvio Padrão:	R\$ 735,19
								Chauvenet (d _{ms} /α):	1,910
								Extremo máximo:	R\$ 2.545,20
								Extremo mínimo:	R\$ 388,80
								Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,695437799
									1,237669236

Tabela 2- Valores Unitários Homogeneizados imóvel B

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	600,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,90	2250,00	1,910	0,980	1,890	R\$ 4.252,50
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,920	0,440	R\$ 1.196,70
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,970	0,700	R\$ 1.859,38
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,960	1,320	R\$ 2.411,07
AV	729,14								
Média									R\$ 2.429,91
Desvio Padrão:									R\$ 1.312,57
Chauvenet (d _{max} /α):									1,540
Extremo máximo:									R\$ 4.252,50
Extremo mínimo:									R\$ 1.196,70
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,388567271
									0,939539534

Tabela 3 – Valores Unitários Homogeneizados imóvel C

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	600,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,90	2250,00	1,910	1,070	1,980	R\$ 4.455,00
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,970	0,490	R\$ 1.332,69
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	1,060	0,790	R\$ 2.098,44
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	1,040	1,400	R\$ 2.557,20
AV	458,89								
Média									R\$ 2.610,83
Desvio Padrão:									R\$ 1.329,16
Chauvenet (d _{max} /α):									1,540
Extremo máximo:									R\$ 4.455,00
Extremo mínimo:									R\$ 1.332,69
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,387466291
									0,961612066

Tabela 4 – Valores Unitários Homogeneizados imóvel D

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	600,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,90	2250,00	1,910	0,960	1,870	R\$ 4.207,50
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,900	0,420	R\$ 1.142,31
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,950	0,680	R\$ 1.806,25
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,950	1,310	R\$ 2.392,80
AV	838								
								Média	R\$ 2.387,22
								Desvio Padrão:	R\$ 1.316,66
								Chauvenet (d_{max}/α):	1,540
								Extremo máximo:	R\$ 4.207,50
								Extremo mínimo:	R\$ 1.142,31
								Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,38250119
									0,945504175

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade **m** de obter o desvio em relação à média é menor que **1/2n**. A referência (**Rc**) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de *r* é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

- **Imóvel A**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,91$$

MÉDIA	R\$ 1.298,73
DESVIO PADRÃO	R\$ 735,19
EXTREMO MÁXIMO	A4 R\$ 2.545,20
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 388,80

$$r4 = \frac{|2.545,20 - 1.298,73|}{735,19} = 1,69 < 1,91$$

$$r2 = \frac{|388,80 - 1.298,73|}{735,19} = 1,23 < 1,91$$

- **Imóvel B**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 2.429,91
DESVIO PADRÃO	R\$ 1.312,57
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 4.252,50
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 1.196,70

$$r1 = \frac{|4.252,50 - 2.429,91|}{1.312,57} = 1,38 < 1,54$$

$$r2 = \frac{|1.196,70 - 2.429,91|}{1.312,57} = 0,93 < 1,54$$

- **Imóvel C**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 2.610,83
DESVIO PADRÃO	R\$ 1.329,16
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 4.455,00
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 1.332,69

$$r1 = \frac{|4.455,00 - 2.610,83|}{1.329,16} = 1,38 < 1,54$$

$$r2 = \frac{|1.332,69 - 2.610,83|}{1.329,16} = 0,96 < 1,54$$

- **Imóvel D**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 2.387,22
DESVIO PADRÃO	R\$ 1.316,66
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 4.207,50
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 1.142,31

$$r1 = \frac{|4.207,50 - 2.387,22|}{1.316,66} = 1,38 < 1,54$$

$$r2 = \frac{|1.142,31 - 2.387,22|}{1.316,66} = 0,94 < 1,54$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

tc = valores percentis para distribuição “t” de Student (**Anexo A.4**).

- **Imóvel A**

Tem-se que o imóvel se vale de nove elementos amostrais ($n = 9$), oito graus de liberdade ($n-1 = 8$) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 1.764,00$$

$$V_{min} = R\$ 833,45$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de cinco amostras, restando quatro para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 5 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	366,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.229,51	0,90	1106,56	1,270	0,730	1,000	R\$ 1.106,56
3	2.940,00	R\$ 6.200.000,00	R\$ 2.108,84	0,90	1897,96	0,590	0,950	0,540	R\$ 1.024,90
6	4.120,00	R\$ 9.900.000,00	R\$ 2.402,91	0,90	2162,62	0,740	0,990	0,730	R\$ 1.578,71
9	5.000,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 560,00	0,90	504,00	2,490	1,030	2,520	R\$ 1.270,08
AV	4374								
Média:									R\$ 1.245,06
Desvio Padrão:									R\$ 244,68
Extremo máximo:									R\$ 1.578,71
Extremo mínimo:									R\$ 1.024,90

- **Imóvel B**

Tem-se que o imóvel se vale de quatro elementos amostrais ($n = 4$), três graus de liberdade ($n-1 = 3$) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 4.210,77$$

$$V_{min} = R\$ 649,05$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de uma amostra, restando três para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 6 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,920	0,440	R\$ 1.196,70
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,970	0,700	R\$ 1.859,38
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,960	1,320	R\$ 2.411,07
AV	729,14								
Média:									R\$ 1.822,38
Desvio Padrão:									R\$ 608,03
Extremo máximo:									R\$ 2.411,07
Extremo mínimo:									R\$ 1.196,70

- **Imóvel C**

Tem-se que o imóvel se vale de quatro elementos amostrais (**n = 4**), três graus de liberdade (**n-1 = 3**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 4.414,20$$

$$V_{min} = R\$ 807,46$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de uma amostra, restando três para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 7 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,970	0,490	R\$ 1.332,69
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	1,060	0,790	R\$ 2.098,44
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	1,040	1,400	R\$ 2.557,20
AV	458,89								
Média									R\$ 1.996,11
Desvio Padrão:									R\$ 618,63
Extremo máximo:									R\$ 2.557,20
Extremo mínimo:									R\$ 1.332,69

- **Imóvel D**

Tem-se que o imóvel se vale de quatro elementos amostrais (**n = 4**), três graus de liberdade (**n-1 = 3**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 4.173,62$$

$$V_{min} = R\$ 600,81$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de duas amostras, restando duas para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 8 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,950	0,680	R\$ 1.806,25
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,950	1,310	R\$ 2.392,80
AV	838								
Média									R\$ 2.099,53
Desvio Padrão:									R\$ 414,76
Extremo máximo:									R\$ 2.392,80
Extremo mínimo:									R\$ 1.806,25

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- Divisão da amplitude em classes;
- Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

- Imóvel A**

$$A = 1.578,71 - 1.024,90 = 553,82$$

$$\frac{A}{3} = \frac{553,82}{3} = 184,61$$

1ª classe – de R\$ 1.578,71 a R\$ 1.394,11

2ª classe – de R\$ 1.394,11 a R\$ 1.209,50

3ª classe – de R\$ 1.209,50 a R\$ 1.024,90

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e dois na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 2^2 = 6$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \mathbf{R\$ 1.185,28/m^2}$$

- Imóvel B**

$$A = 2.411,07 - 1.196,70 = 1.214,37$$

$$\frac{A}{3} = \frac{1.214,37}{3} = 404,79$$

1ª classe – de R\$ 2.411,07 a R\$ 2.006,28

2ª classe – de R\$ 2.006,28 a R\$ 1.601,49

3ª classe – de R\$ 1.601,49 a R\$ 1.196,70

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 1^2 = 3$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \text{R\$ } 1.822,38/\text{m}^2$$

- **Imóvel C**

$$A = 2.557,20 - 1.332,69 = 1.224,50$$

$$\frac{A}{3} = \frac{1.224,50}{3} = 408,17$$

1ª classe – de R\$ 2.557,20 a R\$ 2.149,03

2ª classe – de R\$ 2.149,03 a R\$ 1.740,86

3ª classe – de R\$ 1.740,86 a R\$ 1.332,69

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e um na classe de número

3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 1^2 = 3$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \text{R\$ } 1.996,11/\text{m}^2$$

- **Imóvel D**

$$A = 2.392,80 - 1.806,25 = 586,55$$

$$\frac{A}{3} = \frac{586,55}{3} = 195,52$$

1ª classe – de R\$ 2.392,80 a R\$ 2.197,29

2ª classe – de R\$ 2.197,29 a R\$ 2.001,77

3ª classe – de R\$ 2.001,77 a R\$ 1.806,25

Têm-se então um elemento na 1ª classe, nenhum na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 0^2 + 1^2 = 2$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \text{R\$ } 2.099,53/\text{m}^2$$

7. Especificação da avaliação

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como:

- **Imóvel A:** Grau de precisão II.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

- **Imóvel B:** Grau de precisão I.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

- **Imóvel C:** Grau de precisão I.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

- **Imóvel D:** Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 da mesma. A seguir estão as imagens das tabelas:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação II, conforme evidenciado.

8. Tomada de decisão

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude de os elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para os terrenos serão de:

- **Imóvel A: R\$ 1.185,28/m²**
- **Imóvel B: R\$ 1.822,38/m²**
- **Imóvel C: R\$ 1.996,11/m²**
- **Imóvel D: R\$ 2.099,53/m²**

9. Valor final do terreno

Para chegar ao valor final do terreno multiplica-se o valor considerado na tomada de decisão pela área total do terreno.

- **Imóvel A**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 1.185,28 \cdot 4.374$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 5.184.432,41}$$

(cinco milhões cento e oitenta e cinco mil quatrocentos e trinta e dois reais e quarenta e um centavos)

- **Imóvel B**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 1.822,38 \cdot 729,14$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 1.328.772,20}$$

(um milhão trezentos e vinte e oito mil setecentos e setenta e dois reais e vinte centavos)

- **Imóvel C**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 1.996,11 \cdot 458,89$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 915.994,21}$$

(novecentos e quinze mil novecentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos)

- **Imóvel D**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 2.099,53 \cdot 838$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 1.759.403,81}$$

(um milhão setecentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e três reais e oitenta e um centavos)

10. Valor das benfeitorias depreciada

Para determinação do valor das benfeitorias, foi utilizado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m², que são calculados de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 (**anexo A.5**).

Considerando uma área total edificada:

- **Imóvel A:** 9.644,14 m²

$$V_{benfeitoria} = 2.055,84 * 9.644,14$$

$$V_{benfeitoria} = \mathbf{R\$ 19.826.808,78}$$

- **Imóvel B:** não possui benfeitorias
- **Imóvel C:** não possui benfeitorias
- **Imóvel D:** 900m²

$$V_{benfeitoria} = 2.055,84 * 900$$

$$V_{benfeitoria} = \mathbf{R\$ 1.850.256,00}$$

10.1 Depreciação

A depreciação é definida pelo Método de Depreciação de Imóveis de Ross Heidecke (**anexo A.6**), cuja fórmula está descrita abaixo.

$$Pd = \frac{100 - k}{100}$$

Onde,

Pd – percentual de depreciação.

k – percentual definido pela Tabela de Ross-Heidecke de acordo com o estado de conservação do imóvel.

- **Imóvel A**

Foi adotado estado de conservação “f” – necessitando de reparos simples a importantes, com valor de **k = 33,20**.

$$Pd = \frac{100 - 33,20}{100}$$

$$Pd = 0,668$$

O valor da benfeitoria depreciada é definido pela multiplicação do valor do imóvel pela porcentagem de depreciação.

$$CB = 19.826.808,78 * 0,668$$

$$CB = R\$ 13.244.308,26$$

- **Imóvel D**

Foi adotado estado de conservação “g” – necessitando de reparos importantes, com valor de **k = 52,60**.

$$Pd = \frac{100 - 52,60}{100}$$

$$Pd = 0,474$$

O valor da benfeitoria depreciada é definido pela multiplicação do valor do imóvel pela porcentagem de depreciação.

$$CB = 1.850.256,00 * 0,474$$

$$CB = R\$ 877.021,35$$

11. Valor final

A composição final do valor total do imóvel avaliando é obtida da junção do valor do terreno, o custo de reprodução das benfeitorias depreciado e o fator de comercialização, sendo este adotado em 10%.

- **Imóvel A**

$$Vi = (Vt + Cb) * FC$$

$$Vi = (5.184.432,41 + 13.244.308,26) * 1,1$$

$$Vi = R\$ 20.271.614,74$$

- **Imóvel B**

$$Vi = R\$ 1.328.772,20$$

- **Imóvel C**

$$Vi = R\$ 915.994,21$$

- **Imóvel D**

$$Vi = (Vt + Cb) * FC$$

$$Vi = (1.759.403,81 + 877.021,35) * 1,1$$

$$Vi = R\$ 2.900.067,68$$

12. Conclusão

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total do imóvel na data base de maio de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, é de:

- **Imóvel A**

$$Vt = R\$ 20.300.000,00$$

(vinte milhões e trezentos mil reais)

- **Imóvel B**

$$Vt = R\$ 1.350.000,00$$

(um milhão e trezentos e cinquenta mil reais)

- **Imóvel C**

$$Vt = R\$ 920.000,00$$

(novecentos e vinte mil reais)

- **Imóvel D**

$$Vt = R\$ 2.900.000,00$$

(dois milhões e novecentos mil reais)

13. Anexos

A.1 – Amostras

A.2 – Planta Genérica de Valores

A.3 – Tabela de Chauvenet

A.4 – Tabela de distribuição de Student

A.5 – Tabela do CUB/m²

A.6 – Tabela de Ross-Heidecke

A.1 – Amostras

Amostra n.º 1		LOCAL	
	Enderço: Rua Diniz Barreto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Madureira	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 366,00		
	Valor de Venda: R\$450.000,00	R\$/ m²: R\$1.223,51	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-366m2-id-2547534943/		
Amostra n.º 2		LOCAL	
	Enderço: Rua Padre Manso	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Madureira	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 700,00		
	Valor de Venda: R\$840.000,00	R\$/ m²: R\$1.200,00	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-700m2-id-251346621/		
Amostra n.º 3		LOCAL	
	Enderço: Av. Ministro Edgar Romero	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Madureira	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States: Oferta
	Área (m²): 2.940,00		
	Valor de Venda: R\$6.200.000,00	R\$/ m²: R\$2.108,84	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2940m2-id-2512814046/		
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Enderço: Rua Carolina Machado, 270	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Madureira	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 5.000,00		
	Valor de Venda: R\$14.000.000,00	R\$/ m²: R\$2.800,00	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-5000m2-id-2489469809/		
Amostra n.º 5		LOCAL	
	Enderço: Estrada do Portela, 488	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Madureira	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 2.541,00		
	Valor de Venda: R\$5.000.000,00	R\$/ m²: R\$1.967,73	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2541m2-id-2568598821/		
Amostra n.º 6		LOCAL	
	Enderço: Av. Miguel Antônio Fernandes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Recreio dos Bandeirantes	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 4.120,00		
	Valor de Venda: R\$9.300.000,00	R\$/ m²: R\$2.402,91	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-recreio-dos-bandeirantes-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-4120m2-id-248970558/		
Amostra n.º 7		LOCAL	
	Enderço: Rua Augusto de Vasconcelos, 408	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Campo Grande	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 5.000,00		
	Valor de Venda: R\$16.000.000,00	R\$/ m²: R\$3.200,00	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-5000m2-id-2523129933/		
Amostra n.º 8		LOCAL	
	Enderço: Av. Osvaldo Aranha	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Praça da Bandeira	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 2.183,00		
	Valor de Venda: R\$2.500.000,00	R\$/ m²: R\$1.145,21	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2183m2-id-2545602183/		
Amostra n.º 9		LOCAL	
	Enderço: Av. Comandante Guarany, 0	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Bairro: Jacarepaguá	Tipos:	BANHEIRO
	Fonte/ telefone:	Conservação:	States:
	Área (m²): 5.000,00		
	Valor de Venda: R\$2.800.000,00	R\$/ m²: R\$560,00	
	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-5000m2-id-2484807709/		

A.2 Planta Genérica de Valores

Logradouro: RUA DINIZ BARRETO - 030650										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	083-MADUREIRA	1556,9800	1339,0600	1856,1400	1178,6000	8776,1900				

Logradouro: RUA PADRE MANSO - 011676										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	083-MADUREIRA	2018,1400	1734,0200	4228,1200	2702,6600	35902,7000				

Logradouro: AVN MINIST EDGARDO ROMERO - 030429										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 00109	00002 00116	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	5098,3000	3240,4000	43881,0700				
002	00111 00115	-	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	4549,5400	2750,0100	39094,0500				
003	00117 00235	00118 00302	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	4549,5400	2750,0100	39094,0500				
004	00237 00241	-	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	4549,5400	2750,0100	39094,0500				
005	00243 00299	-	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	3749,6200	2416,6600	39094,0500				
006	00301 00455	00304 00448	083-MADUREIRA	1760,2100	1515,1200	3237,4800	1927,2700	28722,1600				
007	00457 00553	00450 00546	083-MADUREIRA	1760,2100	1515,1200	3237,4800	1927,2700	28722,1600				
008	00555 00765	00548 00756	083-MADUREIRA	1760,2100	1515,1200	3021,6500	2249,1500	28640,3400				

Logradouro: RUA CAROLINA MACHADO - 016642										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	-	00002 00090	082-CASCADURA	1672,9200	1226,6700	2325,6700	1322,9700	12765,3900				
002	00001 00253	-	082-CASCADURA	1672,9200	1226,6700	2325,6700	1322,9700	12765,3900				
003	-	00092 00310	083-MADUREIRA	1688,2900	1452,9000	2395,7300	1521,2500	19148,0900				
004	00255 01211	00312 00590	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	3861,2200	2536,6600	28722,1600				
005	-	00592 00776	083-MADUREIRA	1688,2900	1452,9000	2395,7300	1521,2500	19148,0900				

Logradouro: ETR DO PORTELA - 035147										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 00121	00002 00120	083-MADUREIRA	2101,0000	1807,0700	5481,8500	3240,4000	43881,0700				
002	00123 00187	00122 00210	083-MADUREIRA	1932,1700	1848,2200	5481,8500	3240,4000	43881,0700				
003	00189 00235	00212 00234	083-MADUREIRA	2151,0200	1853,3400	5481,8500	3240,4000	43881,0700				
004	00237 00279	00236 00278	083-MADUREIRA	2101,0000	1807,0700	4228,1200	2503,5300	33509,1900				
005	00281 00325	00280 00340	088-OSWALDO CRUZ	1904,0400	1488,0800	2608,4000	1746,7300	20477,8300				
006	00327 00353	00342 00352	085-TURIACU	1649,2500	1387,5400	2096,6600	1337,6900	13962,1400				
007	00355 00389	00354 00388	085-TURIACU	1649,2500	1387,5400	2096,6600	1337,6900	13962,1400				
008	00391 00433	00390 00434	085-TURIACU	1649,2500	1387,5400	2096,6600	1337,6900	13962,1400				
009	00435 99999	00438 99998	085-TURIACU	1510,0900	1257,9900	1726,6700	1101,6200	11353,8300				

Logradouro: AVN MIGUEL ANTONIO FERNANDES - 214361										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	132-RECREIO DOS BANDEIRANTES	3043,9700	3137,6800	3183,7000	2198,2600	30301,0800				

Logradouro: RUA AUGUSTO DE VASCONCELOS - 012500										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 00409	00002 00408	144-CAMPO GRANDE	2557,6400	1846,6400	3018,9900	1703,4700	12908,5900				
002	00411 00641	00410 00538	144-CAMPO GRANDE	2496,7500	1794,9600	2916,6600	1703,4700	11701,6000				
003	-	00540 00550	144-CAMPO GRANDE	2496,7500	1794,9600	4605,2700	2339,4400	13422,5700				
004	-	00552 00642	144-CAMPO GRANDE	2496,7500	1794,9600	2916,6600	1703,4700	11701,6000				
005	00643 99999	00644 99998	144-CAMPO GRANDE	2379,0000	1690,5500	2347,1300	1403,6500	10970,2600				

Logradouro: AVN OSWALDO ARANHA - 105361										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{ec}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	035-MARACANA	2403.5300	2403.5300	2737,7600	1450,2700	41909,2700				

Logradouro: AVN COMTE GUARANY'S - 155218										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{ec}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	115-JACAREPAGUA	1103,9400	950,4000	946,7000	545,3500	5611,6900				

A.3 – Tabela de Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição *t* de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

A.5 – Tabela do valor de CUB/m²

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.397,23	0,46%	CAL-8	2.553,47	0,51%
CSL-8	2.055,84	0,39%	CSL-8	2.223,09	0,51%
CSL-16	2.744,29	0,27%	CSL-16	2.965,47	0,39%

A.6 – Tabela de Ross-Heidecke

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

A.8- Matrículas

8º

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 119510-A	Nº: 01	Lº: 6N - FLS.: 52 Nº: 44049
		cont. 4T 80 61628

MATRÍCULA Nº 119510, FLS. 277 Lº 2DK-0, RENOVADA EM 20/03/2000.

IMÓVEL: AV. MINISTRO EDGARD ROMERO, LOTE 2, P.A 30836, ONDE EXISTE O PRÉDIO Nº807 EM CONSTRUÇÃO, para Av. Ministro Edgard Romero. Medindo o terreno em sua totalidade: 20,00m de frente pela Av. Ministro Edgard Romero e mais 8,00m em curva interna subordinada à um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da rua Ramiro Monteiro, por onde mede 62,50m em reta mais 5,00m em curva interna subordinada à um raio de 70,00m, 45,00m nos fundos, à direita 41,35m limitando com a lateral esquerda do lote 1 mais 21,80m limitando com os fundos do lote 1 alargando o terreno mais 20,80m aprofundando o terreno. **PROPRIETÁRIA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, CGC nº 34.177.246/0001-55, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-DL, FLS. 7, Nº 96.673 e Lº 3EB, FLS. 268, Nº 110.381 (8º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra à Nuno de Souza Santos Lisboa e sua mulher Iracy Cavalcante Lisboa, conforme escritura de 05/10/1971, lavrada em notas do 3º Ofício desta cidade (Lº 2376, FLS. 51v), registrado em 22/10/1971 e outra parte por compra à Henrique Diamante e sua mulher Rosa Diamante, e outros, conforme escritura de 06/12/1973, lavrada em notas do 13º Ofício desta cidade (Lº 2773, FLS. 7v), registrado em 28/02/1974. v.s.a. Rio de Janeiro, RJ, 20 de março de 2000. O OFICIAL.

AV-1-119510-A CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em renovação à de nº 119510, fls. 277 do Lº 2DK-0, nos termos do Artigo 464 Parágrafo 1º do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. v.s.a. Rio de Janeiro, RJ, 20 de março de 2000. O OFICIAL.

R-2-119510-A TÍTULO: PROMESSA DE VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de 12/08/1996, hoje arquivado, re-ratificado por escritura de 11/03/1997, lavrada em notas do 23º Ofício desta cidade, Lº 6.804, FLS. 193. **VALOR:** R\$ 5.000,00 que será pago mediante cláusulas e condições do título. **PROMITENTE VENDEDORA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, qualificada na matrícula. **PROMITENTE COMPRADORA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, GCG/MF nº 34.180.771/0001-87, com sede nesta cidade. v.s.a. Rio de Janeiro, RJ, 20 de março de 2000. O OFICIAL.

AV-3-119510-A- RETIFICAÇÃO AO ATO R-2 "EX-OFFICIO"- Com fulcro no artigo 213 Parágrafo 1º da Lei 6015/73 e com base no título que deu origem ao referido ato, arquivado e microfilmado em 20/03/2000, fica o mesmo retificado quanto ao valor para **R\$2.918.000,00**, e não como constou. ssn. Rio de Janeiro, RJ, 04 de maio de 2000. O OFICIAL.

R-4-119510-A- TÍTULO: COMPRA E VENDA; **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 17/03/2000, lavrada em notas do 23º Ofício desta cidade (Lº 7708 fls. 064) re-ratificada por outra de 19/04/2000 lavrada nas mesmas notas (Lº 7708 fls. 182). **VALOR** R\$2.918.000,00. **ITBI GUIA Nº** 642564 em 17/03/2000. **VENDEDORA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, qualificada na matrícula. **COMPRADORA** SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, qualificada no ato R-2. ssn. Rio de Janeiro, RJ, 04 de maio de 2000. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO.

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

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 214138	Nº: 01	Lº: 4AU FLS.: 92 Nº: 141276

IMÓVEL: RUA RAMIRO MONTEIRO, PRÉDIO Nº 28 e respectivo terreno medindo em sua totalidade: de frente 29,55m, à direita 14,27m confrontando com a Rua Ramiro Monteiro s/nº junto e depois do nº 28, à esquerda 16,40m confrontando com a Avenida Ministro Edgard Romero nºs 817/821, e nos fundos 30,30m confrontando com a Rua Leri nºs 29, 41 e 51. **PROPRIETÁRIOS:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA; 2) JOAQUIM RAMOS DE ALMEIDA, maiores. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-I, fls. 126 sob nº 14185 (4º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Francisco Amado Machado e sua mulher Carolina Amado Machado, conforme escritura de 13/06/1923, lavrada na 7ª Pretoria Cível, registrada em 13/07/1923. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL

AV-1-214138 – CONSIGNAÇÃO. A presente matrícula foi aberta face o Mandado de Vistoria, averbado hoje sob nº 214136/AV-1 (FM). dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL

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

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 214137	Nº: 01	Lº: 4 FLS.: 254 Nº: 2001 CONT. Lº 4AU FLS. 86 Nº141191

IMÓVEL: AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, PRÉDIOS NºS 817 e 821 e respectivo terreno medindo em sua totalidade: 18,30m de frente, confrontando com a Avenida Ministro Edgard Romero nºs 817/821; à direita 42,80m confrontando com a Rua Ramiro Monteiro, lado par; à esquerda 41,25m confrontando com a Avenida Ministro Edgard Romero nº 825; aos fundos 16,40m confrontando com a Rua Ramiro Monteiro nº 28, lado chanfrado medindo 2,25m. **PROPRIETÁRIOS:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA; 2) JOAQUIM RAMOS DE ALMEIDA, maiores. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-I, fls. 126 sob nº 14185 (4º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Francisco Amado Machado e sua mulher Carolina Amado Machado, conforme escritura de 13/06/1923, lavrada na T. Pretoria Cível, registrada em 13/07/1923. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

AV-1-214137 – CONSIGNAÇÃO. A presente matrícula foi aberta face o Mandado de Vistoria averbado hoje sob nº 214136/AV-1 (FM). dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

R-2-214137 - **TÍTULO:** PROMESSA DE VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 13/04/1972, lavrada em notas do 2º Ofício desta cidade (Lº 2544, fls. 59), prenotada sob nº 611459 em 09/02/2010, rerratificada por outra de 20/07/1972, lavrada nas mesmas notas (Lº 2544, fls. 89v), acompanhadas de requerimento de 19/10/2009, hoje arquivados. **VALOR:** CR\$5.400,00; base de cálculo: R\$506.877,33 (Secretaria Municipal de Fazenda). **PROMITENTES VENDEDORES:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, maior, do comercio, residente nesta cidade; 2) JOAQUIM RAMOS DE ALMEIDA casado com ISMENIA DOS ANJOS ALMEIDA. **PROMITENTES COMPRADORES:** 1) ERICO RIBEIRO, brasileiro, casado, funcionário público estadual, residente nesta cidade; 2) DJALMA PEIXOTO GUIMARÃES, brasileiro, casado, funcionário público, residente nesta cidade. **PROPORÇÃO:** 1/2 para cada um dos promitentes compradores. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

R-3-214137 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 02/02/1976, lavrada em notas do 2º Ofício desta cidade (Lº 2912, fls. 27), prenotada sob nº 611460 em 09/02/2010. **VALOR:** CR\$5.400,00; base de cálculo: R\$506.877,33 (Secretaria Municipal de Fazenda). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2402823 em 26/01/1976. **VENDEDORES:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA, CI/IFP nº 442.086, CPF nº 101.462.207; 2) Espólio de ISMÊNIA DOS ANJOS ALMEIDA que também assinava Ismênia Maria dos Anjos Almeida, representada por seu inventariante Joaquim Ramos de Almeida, conforme Alvará nº 801 expedido pelo 2º Ofício da 3ª VOS desta cidade. **COMPRADORES:** ERICO RIBEIRO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com DULCINEA GUIMARÃES RIBEIRO; 2) DJALMA PEIXOTO GUIMARÃES casado pelo regime da comunhão de bens com HELOISA BENEVOTO GUIMARÃES, brasileiro, funcionário público, CPF nºs 024.852.442 e 024.892.367, residentes nesta cidade. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

R-4-214137 - **TÍTULO:** PARTILHA DE METADE DO IMÓVEL. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha dado e passado em 01/08/2001, pelo Juízo de Direito da 12ª VOS da Comarca da Capital/RJ (processo nº 44491), contendo sentença de 09/07/1986, prenotado sob nº 611465 em 09/02/2010. **VALOR:** Cz\$12.500,00; base de cálculo: R\$506.877,33 (Secretaria Municipal de Fazenda). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 564-024033-6 em 27/01/1983. **TRANSMITENTE:** Espólio de ERICO RIBEIRO. **ADQUIRENTES:** 1) DULCINEA GUIMARÃES RIBEIRO, brasileira, viúva, do lar, CI/IFP nº 1.418.399 de 02/09/1957, CPF nº 024.892.447-87; 2) PAULO CESAR GUIMARÃES RIBEIRO, brasileiro, CI/IFP nº 3.325.695, CPF nº

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:04/08/2022 14:35:39



8º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ARNALDO COLOCCI NETTO
Rua da Alfândega, nº 91 - 3º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 2221-4341 Fax: (21) 2222-0085
e-mail: cartorio@8ri-rj.com.br

22/026924

CERTIFICO, atendendo ao pedido feitas as buscas necessárias nos livros deste Serviço Registral, desde 26 de julho de 1937, data de sua instalação, até hoje, que com referência ao imóvel sito à **RUA RAMIRO MONTEIRO Nº 120, CONSTAM APENAS** as seguintes prenotações: em 11/01/1974, no Lº 1-P, às fls. 188, sob nº 283.566, Partilha, em nome de **ACELY DA C. PINHEIRO**; em 09/12/1977, no Lº 1-A, às fls. 152, sob nº 40.201, Venda e Cessão (Lº 2.951, fls. 04, 6º Ofício), em nome da **SOCIEDADE EDUCACIONAL E DE SERVIÇOS DE COMPUTAÇÃO SOEDUCO LTDA.**; em 09/12/1977, no Lº 1-A, às fls. 152, sob nº 40.202, Promessa de Venda (Lº 2.892, fls. 46, 6º Ofício), em nome da **SOCIEDADE EDUCACIONAL E DE SERVIÇOS DE COMPUTAÇÃO SOEDUCO LTDA.**; em 09/03/1979, no Lº 1-B, às fls. 260, sob nº 61.680, Certidão de Partilha (1ª VOS, 1º Ofício, 23/06/1978), em nome de **ALUISIO PINHEIRO**; em 09/03/1979, no Lº 1-B, às fls. 260, sob nº 61.681, Requerimento, em nome de **ANA MOURA**, tendo as referidas prenotações seus registros adiados, em virtude de **DÚVIDA** encaminhada à Vara de Registros Públicos através do Ofício nº 272/80, de 13/08/1980, encontrando-se o imóvel **SUB-JÚDICE**, conforme Processos nºs. 74267/80 e 2000.001.085326-0, da Vara de Registros Públicos. QUE consta prenotado em 31/03/2011, no Lº 1-BU, às fls. 61, sob nº 634.134, Penhora-Judicial (14/01/2011), 8ª Vara Federal de Execução Fiscal, Mandado nº 0053.000031-1/2011, Processo nº 2006.51.01.527153-5, em nome da **FAZENDA NACIONAL - INSS. QUE Vivian B. de O. Silva**, deu buscas. Digitada por: Cláudia Queiroz. O Oficial. ✓

8º OFÍCIO DE IMÓVEIS

Oficial ARNALDO COLOCCI NETTO - Matr. 06/1441

Substitutos:

- Carlos Eduardo F. Colocci
Mat. Nº: 943655
- Nilza de C. L. Marques
Mat. Nº: 941646
- Fábio de O. Marques
Mat. Nº: 948427

- Pedro Augusto F. Colocci
Mat. Nº: 944137
- Isabella Correa N. Peres
Mat. Nº: 946115

- Ana Maria P. Barbosa
Mat. Nº: 944166
- Glaucemilde P. S.Souza
Mat. Nº: 941647

Rio de Janeiro, 11/08/2022. ✓



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEEG/97206 EIP



Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/SFE_CPA/Default.aspx

Emol:	91,14
Fundperj:	4,55
FETJ:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
I.S.S.:	4,89
Total:	128,81

RECIBO nº 22/026924, do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 128,81 de BRUNO PEIXOTO RANGEL, pela emissão da presente certidão, solicitada em 11/08/2022. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2d25ad7e-e3fe-42ec-a21d-5a35b280f0ae

www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES - 16/08/2022 11:59 PROTOCOLO: S22080159088D

14. Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjwwo-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 39 (trinta e nove) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais vinte e nove compõem o desenvolvimento do trabalho, as nove seguintes os anexos e a última concentra o encerramento do trabalho. Todas as páginas são rubricadas e essa devidamente assinada pelos engenheiros responsáveis.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 16/09/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª. VARA
EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

PRIORIDADE PESSOA IDOSA

Processo no. 0105323-98.2014.8.19.0001

Requerente: Maria da Glória Duarte Lira

Eminente Magistrado.

MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA, MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA, brasileira, casada, médica, portadora da Cédula de Identidade no. 2384745/IFP/RJ, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob no. 262.733.497-20, residente e domiciliada à Rua Gustavo Sampaio no. 732, apto. 801, Copacabana, Rio de Janeiro, vem respeitosamente a Vossa Excelência, requerer a juntada aos autos em referência da sentença prolatada por este ínclito Juízo, que deferiu a Habilitação do Crédito de titularidade da ora requerente junto à empresa

Rio de Janeiro: Avenida Alfredo Baltazar da Silveira no. 580 – Barra World Shopping -, Setor Itália, Loja 218 C, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.790-710; Vitória: Rua Alberto de Oliveira Santos no. 40, sobreloja, Salas 05/06, Centro, Vitória, Espírito Santo/ES – CEP 29.010-250 – Email: marcospradoadv@gmail.com – Tel.(21) 99191.1839

MARCOS PRADO, ADVOGADO.



recuperanda, nos autos do processo no. 0071459-88.2022.8.19.0001, assim como indicar a conta bancária para pagamento em oportunidade própria:

- BANCO ITAU S/A
- AGENCIA 8236
- CONTA CORRENTE 08229-6
- TITULAR: DR. MARCOS ANTONIO FERREIRA PRADO
- CPF/MF 779.763.047-04

Com efeito, pugna a requerente pela juntada aos autos das manifestações favoráveis do Sr. Administrador Judicial, assim como do representante do Ministério Público, nos autos do processo de Habilitação de Crédito no. 0071459-88.2022.8.19.0001, atestando ciência acerca da decisão, bem como pugnando pela inclusão do crédito da habilitante no quadro geral de credores para percepção de crédito no montante de R\$ 286.504,80 (duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quatro reais e oitenta centavos).

É o que se requer.

Termos em que,

e. deferimento.

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2022.

Marcos Prado, advogado.

OAB/RJ 63.518

Rio de Janeiro: Avenida Alfredo Baltazar da Silveira no. 580 – Barra World Shopping -, Setor Itália, Loja 218 C, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.790-710; Vitória: Rua Alberto de Oliveira Santos no. 40, sobreloja, Salas 05/06, Centro, Vitória, Espírito Santo/ES – CEP 29.010-250 – Email: marcospradoadv@gmail.com – Tel.(21) 99191.1839

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, nomeio de constituo meu bastante procurador o **Dr. Marcos Prado**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção do Estado do Rio de Janeiro - sob no. 63.518, com escritório à Avenida das Américas no. 17.150, Bloco 01, Sala 355 – A5 OFFICES -, CEP 22.790-704, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, outorgando-lhe os poderes das cláusulas *ad iudicia et extra*, e mais os especiais de acordar, discordar, desistir, transigir judicial e extrajudicialmente, representar a outorgante perante repartições públicas federais, estaduais, municipais e autárquicas, inclusive substabelecer, com ou sem reservas, e o que mais necessário for para o bom e fiel cumprimento do presente mandato, que lhe é outorgado com a finalidade específica de representar a outorgante nos autos do no. 0071459-88.2022.8.19.0001, em trâmite junto ao Juízo da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2022.

MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA, brasileira, viúva, aposentada, portadora da Cédula de Identidade no. 2384745/IFP/RJ, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob no. 262.733.497-20, residente e domiciliada à Rua Gustavo Sampaio no. 732, apto. 801, Leme, Rio de Janeiro, CEP 22.010-010.

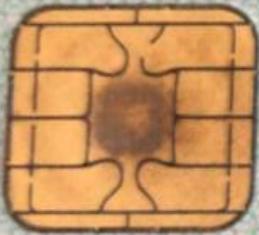
Marcos da Silva Prado



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DO RIO DE JANEIRO
CÉDULA DE IDENTIDADE DE MÉDICO

NOME
MARIA DA GLORIA DUARTE
LIRA

CRM /UF
52-0020641-1/RJ



FILIAÇÃO
JOÃO DE AGUIAR LIRA

DINAIL DUARTE LIRA

DATA DE INSCRIÇÃO **VIA**
27/01/1975 1



Maria da Glória S. Lira

ASSINATURA DO PORTADOR

CPF
262.733.497-20

RG / ÓRGÃO EMISSOR
2384745/IFP-RJ

TÍTULO DE ELEITOR
19987980361

SEÇÃO
0193

ZONA
019

DATA DE NASCIMENTO
15/08/1950

NATURALIDADE
RIO DE JANEIRO-RJ

LOCAL E DATA DE EXPEDIÇÃO
RIO DE JANEIRO, 11/10/2016

0223944

Handwritten signature



DA COMO PROVA DE IDENTIDADE PARA QUALQUER
EFEITO DE ACORDO COM A LEI 6.206/75.



CODIGO DO CLIENTE: 20944349
VENCIMENTO: 10/06/2022
TOTAL A PAGAR: R\$ 428,51
JUN/2022

SEBASTIAO DAS FERRERA
CPF: 011.438.107-80

DECLARACAO DE QUITACAO DE DEBITOS
Esta declaracao substitui a quitacao dos anos anteriores a partir de 2009 (Lei 12.007/09). Recibo n 22132021520014. Nao constam debitos sob sua responsabilidade nesta unidade consumidora para o ano de 2021. Esta declaracao substitui as quitacoes mensais das contas de energia do ano em referencia e dos anos anteriores quitados. Estes excluidos dessa declaracao valores de irregularidades por eventuais constatacoes posteriores e/ou revisao do faturamento.



Item	Valor (R\$)	Aliquota (%)	Total da Nota Fiscal (R\$)
ICMS	408,30	31,000	128,88
PIS/PASEP	282,42	0,610	1,72
COFINS	282,42	7,96	2,80
Tributo			133,40
ADICIONAL BANDERAS			
JA INCLUSO NO VALOR A PAGAR			
MAL 2022			
VERDE JUN 2022			
VERDE			

Consumo / kWh	Valor (R\$)
Jun/22	340
Mai/22	370
Abr/22	560
Mar/22	470
Fev/22	490
Jan/22	350
Nov/21	300
Out/21	320
Sep/21	310
Ago/21	290
Jul/21	330
Jun/21	350

Item de fatura	CPQ	Unidade	Quant	Preço Unit R\$	Valor R\$
Energia Elétrica kWh	5.258	kWh	340	1,20390	408,30
Contrib. Custeio Ilum. Pública					19,21
SUBTOTAL FATURAMENTO 408,30					
Após o vencimento haverá multa de 2%, juros e atualização de IGR-M, cobrados em conta posterior (Pec. ANEEL nº 414 de 09/09/10 e Lei 10.762 de 11/11/2003)					

Medição Atual	Medição Anterior	Const	Consumo	Nº Dias
09/06/22	04/05/22	545	10	340

REF. MES / ANO: JUN/2022
TOTAL A PAGAR: R\$ 428,51
VENCIMENTO: 10/06/2022

RESERVADO AO FISCO: 088F,584F,5CDE,3182,C954,3ABD,E0F8,7991
Tensão nominal em volts: 115/199V
Disponível: 125/215 mts mín.: 115/199V
Limites máx.: 131/227V

SEBASTIAO DAS FERRERA
R GUSTAVO SAMPAIO 792 AP 801 LEME /
RIO DE JANEIRO - RJ
CEP 22010-010

DATA DA EMISSAO: 03/06/2022

Grupo: B
Subgrupo: B3 B1
Medidor: T18300
Nº: 2112244

Classificação: 41090020
CODIGO DA INSTALACAO: 20944349

Classificação: Residencial/Residencial Comum
Ref Bancária: 010062373524
Ret: JUN/2022

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO.

Processo: 0071459-88.2022.8.19.0001

Habilitante: **MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA**

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e OUTRA, por seus Administradores Judiciais regularmente nomeados nos autos do processo principal de falência (proc. nº 0105323-98.2014.8.19.0001), vem, em atenção ao ato ordinatório de fls. 46, manifestar-se pela inclusão do crédito em favor do habilitante, na forma que segue:

Trata-se de Habilitação de Crédito ajuizada por **MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA** que requer, em síntese, a inclusão do crédito de R\$ 290.979,80 (duzentos e noventa mil, novecentos e setenta e nove reais e oitenta centavos) na Relação de Credores, sendo oriundo da sentença proferida pelo Juízo da 34ª Vara Cível do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0010767-89.2014.5.01.0055.

Após análise, essa Administração verificou que não foram trazidos aos autos a documentação de praxe da habilitante, além disso, verificou-se a presença de certidão de crédito atualizada até 01/12/2015, exarada pela 34ª Vara do Cível do Rio de Janeiro, fls. 30/31.

Realizada a atualização do crédito, a Administração Judicial apurou que é devido o valor de R\$ 286.504,80 (duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quatro reais e oitenta centavos), conforme demonstrado abaixo:



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 258.792,38
Período de atualização monetária:	de 01/12/2015 até 06/05/2016 (155 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,10708359
Valor corrigido:	R\$ 286.504,80
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 286.504,80
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 286.504,80
Total em UFIR:	70.024,39

Esta ferramenta de cálculo não se aplica a débitos judiciais da Fazenda Pública.

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 03/06/2022

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows

Por todo exposto, analisadas as informações e documentos apresentados, a Administração Judicial pugna pela intimação do habilitante para que junte aos autos toda documentação de praxe para regularização processual, após a devida regularização, esta administração concorda com a inclusão do crédito, entretanto, no valor de R\$ 286.504,80 (duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quatro reais e oitenta centavos).

Nestes termos,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 03 de junho de 2022.

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e MASSA FALIDA DE GALILEO GESTORA DE RECEBÍVEIS SPE S/A

CLEVERSON DE LIMA NEVES GUSTAVO BANHO LICKS FREDERICO COSTA RIBEIRO
OAB/RJ 69.085 OAB/RJ 176.184 OAB/RJ 63.733



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

COTA ELETRÔNICA



Dados do Solicitante

Tipo de Cota: Ciente
Orgão Remetente: CAPITAL 1 PROMOTORIA DE JUST. MASSAS FALIDAS
Promotor de Justiça: LEONARDO ARAUJO MARQUES
Data/Hora de remessa: 26/07/2022 01:47:36
Processo: 0071459-88.2022.8.19.0001

Dados do Complementares

Informações Adicionais

Pela inclusão do crédito no QGC, na forma apontada pelo AJ às fls.53/54

Fls.

Processo: 0071459-88.2022.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Habilitação de Crédito - Responsabilidade dos Sócios / Sociedade

Requerente: MARIA DA GLORIA DUARTE LIRA

Requerido: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 11/08/2022

Sentença

Trata-se de requerimento de habilitação de crédito trabalhista proposto por MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA em face da MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRADORA DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A, visando à inclusão de crédito trabalhista passado em seu favor junto 34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, no valor de R\$290.979,80, conforme certidão de crédito para fins de habilitação em falência e demais documentos juntados aos autos, a ser inserido no Quadro Geral de Credores.

Deferida JG.

Manifestação do Administrador Judicial, apresentando os cálculos do valor atualizado, opinando pela sua inclusão no Quadro Geral de Credores - QGC. .

Manifestação do Habilitante, concordando com o valor apresentado pelo Administrador Judicial, requerendo a sua inclusão no Quadro Geral de Credores - QGC, opinando o Ministério Público favoravelmente também.

É O BREVE RELATÓRIO.
DECIDO.

O crédito do habilitante está comprovado pela certidão de crédito e demais documentos juntados aos autos pertinentes ao processo laboral que originou o referido crédito.

Com relação a atualização do crédito, deve ser observada a previsão contida na Lei 11.101/05, em seu artigo 9, inciso II, que dispõe ser o valor do crédito atualizado até a data da decretação da falência.

Observa-se que o cálculo realizado pelo Administrador Judicial em sua manifestação, atende aos parâmetros previstos no dispositivo acima referido, devendo assim, ser acolhido, inclusive, havendo concordância do Habilitante e do Ministério Público.

PELO EXPOSTO, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, determinando a inclusão do nome do habilitante no Quadro Geral de Credores, no valor de R\$286.504,80

(duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quatro reais e oitenta centavos) na Classe I - Trabalhista.

Sem custas e honorários.

Ciência ao Administrador Judicial e ao M.P.

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.

P.I.

Rio de Janeiro, 15/08/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **47WZ.P9WW.KNJP.PDF3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - 1º Grau
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0010743-27.2014.5.01.0034 em 30/05/2016 12:06:57 - 4158d75 e assinado eletronicamente por:

- SUIAN LOPES



Consulte este documento em:

<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código **1605301206033300000036110645**



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO
34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
RUA DO LAVRADIO, 132, 5º andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070
tel: (21) 23805134 - e.mail: vt34.rj@trt1.jus.br

PROCESSO: 0010743-27.2014.5.01.0034
CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)
RECLAMANTE: MARIA DA GLORIA DUARTE LIRA
RECLAMADO: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A

CERTIDÃO PJe-JT

CERTIDÃO DE CRÉDITO TRABALHISTA

GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 0105323.98.2014.819.0001

7ª VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO

ADMINISTRADOR JUDICIAL: Frederico Costa Ribeiro

ENDEREÇO: Pç. XV de Novembro, nº 34, 3º andar

Cleverson de Lima Neves

ENDEREÇO: Rua da Assembléia, nº 36, 11º andar

Gustavo Banho Licks

ENDEREÇO: Av. Rio Branco, nº 143, 3º andar

Recebi do em 30/5/16.
[Handwritten Signature]
ORDEM Nº 447

Certifico que, no Processo nº 0010743-27.2014.5.01.0034, distribuído em 04/06/2014, para a(o) 34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, figura como credor(a) **MARIA DA GLORIA DUARTE LIRA**, inscrito(a) no CPF sob o nº 262.733.497-20, com endereço na Rua Gustavo Sampaio, 732, 801, Leme, RIO DE JANEIRO - RJ, e como devedor(a) **GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A.**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 12.045.897/0001-59, com endereço Rua Buenos Aires, 100, 401/402, Centro, RIO DE JANEIRO - RJ.

Certifico, ainda, que restando infrutíferas as diligências realizadas para localização do(a) devedor(a) ou de bens passíveis de penhora, foi determinada a expedição da presente certidão, garantindo ao(à) credor(a) o direito à satisfação das parcelas a seguir discriminadas, cujos valores estão atualizados até 01/12/2015 (TR), com juros de mora e correção monetária até 01/12/2015. Homologação deu-se em 01/12/2015: Principal de R\$ 258.792,38 (duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e noventa e dois reais e trinta e oito centavos), equivalentes a 20.415.112,68 TRS; Cota Previdenciária



- empregado de R\$ 8.049,98, (oito mil, quarenta e nove reais e noventa e oito centavos) e **Costa Previdenciária - empregador** de R\$ 22.137,44 (vinte e dois mil, cento e trinta e sete reais e quarenta e quatro centavos) perfazendo o total de R\$ 30.187,42; (trinta mil, cento e oitenta e sete reais e quarenta e dois centavos), equivalentes a 2.381.366,80 TRS; e **Custas Judiciais** de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Certifico, por fim, que a certidão se encontra instruída com cópias autenticadas da decisão exequenda e da decisão homologatória dos cálculos de liquidação.

Tatiana Folly Macario de Araujo Costa

Diretor de Secretaria

Certidão emitida com base no Ato GCGJT nº 001/2012.

Emissão da certidão: 10/05/2016.



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence

a:

[AMANDA CABRAL DA COSTA]



<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

617



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO
34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
RUA DO LAVRADIO, 132, 5º andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070
tel: (21) 23805134 - e.mail: vt34.rj@trt1.jus.br

PROCESSO: 0010743-27.2014.5.01.0034
CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)
RECLAMANTE: MARIA DA GLORIA DUARTE LIRA
RECLAMADO: SOCIEDADE UNIVERSITARIA GAMA FILHO e outros

DECISÃO PJe-JT

Vistos, etc.

Inicialmente, exclua-se do polo passivo a reclamada Sociedade Universitária Gama Filho.

Homologo os cálculos ID 87c6749, de 01/12/2015, para fixar o valor principal devido ao autor, acrescido de juros e correção monetária, já deduzida a contribuição previdenciária, parte empregado, além do valor referente ao crédito previdenciário, da seguinte forma:

Título	Valores em Reais	Quantidade de TR's
Crédito do autor	258.792,38	20.415.112,68
Cota previdenciária (rte+rda)	30.187,42	2.381.366,80
Subtotal	288.979,80	22.796.479,48
Custas	2.000,00	
Total da execução	290.979,80	

Intimem-se as partes da presente sentença homologatória.

Transcorrido o prazo legal, *in albis*, expeça-se certidão para habilitação do crédito autoral no Juízo Falimentar, face o processamento da recuperação judicial da ré Galileo.

Intime-se o autor para retirada da certidão na Secretaria da Vara, no prazo de 10 dias.



Nos termos do Provimento nº 01/2012 do CGJT, determino o sobrestamento do feito até o término da recuperação/falência, devendo ser registrada a informação no SAPWEB.

Aguarde-se pelo prazo de 2 anos.

Intime-se a Procuradoria Geral Federal ao final.

RIO DE JANEIRO , 1 de Dezembro de 2015

AUREA REGINA DE SOUZA SAMPAIO

Juiz(a) Titular de Vara do Trabalho
cqss

PJe



Assinado eletronicamente por: [AUREA REGINA DE SOUZA SAMPAIO] -
7114764

<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO
34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
RUA DO LAVRADIO, 132, 5º andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070
tel: (21) 23805134 - e.mail: vt34.rj@trt1.jus.br

PROCESSO: 0010743-27.2014.5.01.0034
CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)
RECLAMANTE: MARIA DA GLORIA DUARTE LIRA
RECLAMADO: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A

CERTIDÃO PJe-JT

Certifico que, nesta data, anexo aos presentes autos o recibo de entrega da certidão de crédito.

RIO DE JANEIRO , 30 de Maio de 2016

SUIAN LOPES

PJe



Assinado eletronicamente por: [SUIAN LOPES] - c396dec
<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

PJe Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - 1º Grau
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0010743-27.2014.5.01.0034 em 27/06/2019 18:16:21 - f5d8e18 e assinado eletronicamente por:

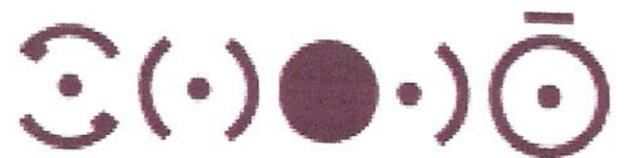
- Marcos Antonio Ferreira Prado



Consulte este documento em:

<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

usando o código: **19062718153848900000095839809**



Documento assinado pelo Shodo

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, nomeio de constituo meu bastante procurador o Dr. Marcos Prado, brasileiro, casado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil — Seção do Estado do Rio de Janeiro - sob no. 63.518, outorgando-lhe os poderes das cláusulas *ad juditia et extra*, e mais os especiais de acordar, discordar, desistir, transigir, representar a outorgante perante repartições públicas federais, estaduais, municipais e autárquicas, inclusive substabelecer, com ou sem reservas, e o que mais necessário for para o bom e fiel cumprimento deste mandato, que lhe é outorgado com a finalidade específica de representar a outorgante nos autos de processo trabalhista e processo de recuperação judicial.

Rio de Janeiro, 04 de abril de 2019.

MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA, brasileira, casada, médica, portadora da Cédula de Identidade no. 2384745/1FP/RJ, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob no. 262.733.497-20, residente e domiciliada à Rua Gustavo Sampaio no. 732, apto. 801, Copacabana, Rio de Janeiro, CEP

Maria da Glória Duarte Lira

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 16/09/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., ante os termos da r. decisão de f. 24.339/24.341, opõe **embargos de declaração**, nos seguintes termos:

TEMPESTIVIDADE

1. A embargante foi intimada da r. decisão de f. 24.339/24.341 em 08.09.22. Assim, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, previsto no art. 1.023 do CPC, se iniciou em 09.09.22 e se encerrará em 15.09.22.
2. Opostos no lapso temporal indicado, esses embargos declaratórios são tempestivos.

A R. DECISÃO EMBARGADA – ILEGALIDADE E OMISSÕES FLAGRANTES

3. Em síntese, a r. decisão embargada determinou, no item 1, o regular processamento da perícia para avaliação e venda dos bens da embargante. Ao assim fazê-lo, a r. decisão embargada:

(i.) afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo;

(ii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-

75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante;

(iii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação os bens da embargante;

(iv.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada e que diz respeito a fase mais relevante, delicada e grave do processo.

4. Como se vê, a r. decisão embargada se encontra – *data venia* – eivada de ilegalidade flagrante, pois deixou de observar o efeito suspensivo atribuído ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

5. Além disso, afigura-se omissa a r. decisão embargada ao olvidar que estão *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 ao menos 04 (quatro) vícios processuais que inviabilizam a realização da perícia, inclusive o requerimento de destituição do *expert*, a nulidade por inobservância dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

6. Nesse cenário, brevemente exposto, se pode extrair desde logo que o presente recurso deve ser acolhido, com atribuição de efeitos infringentes, e a r. decisão embargada deve ser reformada no que diz respeito ao item 1. Vejamos.

FUNDAMENTOS PARA ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS

(i.) A r. decisão embargada afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000

7. De início, a ora embargante destaca que a r. decisão embargada se

afigura ilegal, na medida em que afrontou a ordem exarada pelo Eg. Tribunal de Justiça do ERJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

8. Com efeito, foi atribuído efeito suspensivo ao referido agravo de instrumento, interposto pela ora embargante, de modo que – *data venia* – se afigura ilegal o prosseguimento do processo em relação àquilo que é objeto do recurso.

9. Cumpre enfatizar que estão *sub judice* no agravo de instrumento ao qual fora atribuído efeito suspensivo:

- (a.) a nulidade da r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts. 5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;
- (b.) a nulidade da r. decisão de f. 23.454/23.455, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, que está em trâmite no Superior Tribunal de Justiça;
- (c.) a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Decreto Estadual e imóveis que foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do *expert*;
- (d.) a necessária destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Decreto Estadual e que sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis por ele relacionados;
- (e.) a inobservância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada, tornando nula a perícia a ser realizada nos moldes estabelecidos nos autos;
- (f.) a inexistência de risco de dano que justifique a venda “urgente” dos bens,

ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

10. Dessa forma, impositivo que se conclua que o processo não pode prosseguir em relação às questões que estão *sub judice* no recurso, seja porque houve atribuição expressa de efeito suspensivo ao recurso, seja para que se evite a prática de atos inúteis, que serão impactados e nulificados quando do julgamento de mérito do agravo de instrumento.

11. Assim, a r. decisão agravada, que determinou o regular prosseguimento do processo, nada obstante a pendência de recursos de embargos de declaração opostos perante esse MM. Juízo e de agravo de instrumento com efeito suspensivo atribuído, afigura-se manifestamente ilegal e implica evidente inversão da ordem processual.

12. Assim, ante o prosseguimento do feito em afronta ao efeito suspensivo atribuído ao agravo de instrumento interposto pela ora embargante, seguro concluir que a r. decisão de f. 24.339/24.341 se afigura ilegal e deve ser anulada, para que se suspenda imediatamente o processo naquilo que é objeto do referido recurso.

(ii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante e de terceiros

13. Além de eivada de ilegalidade, nos termos demonstrados linhas acima, a r. decisão embargada afigura-se – *data venia* – omissa no que diz respeito a estar *sub judice*, no Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a avaliação dos bens da embargante e de terceiros.

14. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n.

0043731-75.2022.8.19.0000 a nulidade manifesta da r. decisão de f. 23.078/23.079, pois a r. decisão partiu de premissa errada, não respeitou o contraditório prévio e não foi devidamente publicada.

15. Ao final, foi requerida a anulação da – ilegal e nula – determinação de avaliação por perito dos bens da ora embargante.

16. Ora, se a própria determinação de avaliação dos bens da embargante se encontra *sub judice*, nos autos de agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, seguro se torna concluir que é omissa e ilegal a r. decisão que determina o regular processamento do laudo pericial.

17. Em cumprimento ao pronunciamento proferido pelo Eg. TJ/RJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, caberia *data venia* ter-se suspenso imediatamente o prosseguimento da perícia, inclusive para se evitar a prática de ato inútil.

18. Dessa forma, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com efeitos infringentes, para que seja determinada a suspensão do processo no que diz respeito ao processamento do laudo pericial.

(iii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia

19. Afigura-se, outrossim, omissa a r. decisão embargada, na medida em que deixou de observar que se encontra *sub judice*, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, o requerimento de destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação dos bens.

20. Forçoso destacar que a incapacidade absoluta do Perito para exercer o mister salta aos olhos, pois que incluiu na relação de bens de f. 23.185/23.186 imóveis de terceiros (!).

21. **E pior: no laudo apresentado previamente nos autos incluiu efetivamente a avaliação de imóvel de terceiro, conforme se extrai da simples análise da certidão de RGI do imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318, acostado ao Agravo de Instrumento referido.**

22. A evidente incapacidade técnica do Perito nomeado nos autos, além de gerar danos a terceiros, implica risco evidente de danos a massa falida e seus credores, ante o conseqüente dever de indenizar os danos que serão causados a terceiros que terão seus bens atingidos ilegalmente, como consequência da inaptidão do *expert* de analisar as certidões de RGI dos imóveis e, então, constatar que se está diante de bem de terceiro (!).

23. Assim, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 foi requerida a destituição do Perito do encargo para o qual fora nomeado, em razão da gritante inaptidão técnica, que implica riscos de danos a terceiros, a massa falida e seus credores.

24. Ora, tendo em vista que o pedido de destituição do *expert* é objeto do agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, forçoso concluir que a r. decisão embargada, que deu regular processamento ao laudo imprestável e realizado por profissional destituído de capacidade técnica, merece ser reformada, para que seja suspenso o processamento do laudo.

25. Quando muito, em razão da inaptidão flagrante do *expert*, caberá desde logo a sua destituição, determinando-se o imediato desentranhamento do laudo imprestável e realizado de forma nula.

(iv.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inclusão de bens de terceiros na relação de imóveis a serem avaliados e alienados

26. Além disso, a r. decisão embargada padece de omissão, pois deixou

de observar que a ora embargante demonstrou de forma categórica nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 que o *expert* pretendia realizar – e, de fato, realizou – a avaliação de bens de terceiro.

27. Com efeito, a relação de bens apresentada às f. 23.185/23.186 incluiu bens de terceiros, bens de titularidade controvertida e contém omissões que revelam a má-fé ou a incapacidade evidente do Perito.

28. Demonstrou-se pormenorizadamente no Agravo de Instrumento todos os equívocos e omissões do *expert*, que resultarão em prejuízo evidente à ora embargante, a terceiros, a massa falida e seus credores.

29. A título de exemplo, verifique-se a situação do imóvel da Rua Almirante Saddock de Sá, n. 318, em que o *expert* omitiu na relação de bens a inscrição imobiliária, ou por incapacidade técnica, pois sequer possui expertise para obter o dado fundamental do bem avaliado, ou por má-fé, pois sabedor de que se trata de imóvel de terceiro, pretende avaliar o bem e obter honorários indevidamente, em detrimento dos credores, de terceiros e da embargante.

30. E, conforme certidão do Registro de Imóveis juntada no recurso ao qual fora atribuído efeito suspensivo, trata-se de bem de propriedade de terceiro (!).

31. Além dessa flagrante ilegalidade, que seria suficiente para destituição do *expert* e desentranhamento do laudo, a embargante evidenciou outros vícios manifestos praticados pelo Perito, de modo que não deve ser processado o laudo antes de julgado o AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

(v.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservância dos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada

32. A derradeira omissão de que padece a r. decisão embargada consiste

na ausência de análise da violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, ao se determinar a realização da prova pericial.

33. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a ocorrência de nulidade manifesta quando da determinação de alienação dos imóveis da embargante (e de terceiros) “com urgência”, sem que tenham sido observadas as regras mínimas que regulamentam o contraditório na realização de provas técnicas.

34. Na espécie, a embargante: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos.

35. As múltiplas nulidades – que decorrem da violação dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC – foram demonstradas no Agravo de Instrumento e se encontram *sub judice* no recurso dotado de efeito suspensivo.

36. Ora, por se estar diante de prova técnica que padece de vícios desde a sua determinação, que são objeto do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, seguro concluir que a r. decisão embargada, que determinou o regular processamento da Perícia, deve ser reformada, para que se determine a suspensão da prova pericial.

CONCLUSÃO

37. Nesses termos, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com atribuição de efeitos infringentes, para que:

(a.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a atribuição de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 interposto

pela ora embargante;

(b.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a decretação de nulidade da decisão que determinou a produção de prova pericial para avaliação dos bens, por não ter sido devidamente publicada;

(c.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a destituição do Perito;

(d.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a nulidade da determinação de produção de prova pericial, ante a violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 16/09/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXMA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., ciente da r. decisão de f. 24.339/24.341, **apresenta, nos termos dos embargos declaratórios opostos nesses autos na presente data e do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, impugnação formal ao laudo pericial**, nos seguintes termos:

TEMPESTIVIDADE

1. A petionária foi intimada da r. decisão de f. 24.339/24.341 em 08.09.22. Assim, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, previsto no art. 218, § 3º, do CPC, se iniciou em 09.09.22 e se encerrará em 15.09.22.
2. Apresentada no lapso temporal indicado, essa manifestação é tempestiva.

A R. DECISÃO DE 24.339/24.341 – OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DECLARATÓRIOS E A IMPUGNAÇÃO FORMAL DO LAUDO, CUJO PROCESSAMENTO É NULO

3. Em síntese, a r. decisão de 24.339/24.341 determinou, no item 1, o regular processamento da perícia para avaliação e venda dos bens da petionária.

4. Com efeito, a r. decisão se afigura eivada de ilegalidades e omissões, conforme demonstrado pormenorizadamente nos embargos declaratórios opostos nesses autos na presente data, haja vista que:

(i.) afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo;

(ii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante;

(iii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia com o escopo de avaliar os bens da embargante;

(iv.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada e que diz respeito a fase mais relevante, delicada e grave do processo.

5. Assim, em razão do – forçoso – acolhimento dos embargos declaratórios opostos pela ora petionária, a presente impugnação se revelará destituída de objeto, ante a necessária suspensão imediata da realização da prova pericial.

6. Do mesmo modo, a presente impugnação se revelará destituída de objeto após o provimento integral do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, tendo em vista que quando do julgamento do recurso será: declarada a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante; destituído o *expert* nomeado para a realização da perícia; serão observados os artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474,

477, § 2º, todos do CPC; ademais, determinada a exclusão de bens de terceiros da relação de imóveis a serem avaliados e alienados.

7. O impositivo acolhimento dos recursos apresentados pela ora petionária decorre das manifestas ilegalidades que antecederam a presente impugnação, as quais tornam o laudo pericial nulo e imprestável.

8. Enfatize-se que as nulidades demonstradas nos recursos impedem que a ora petionária possa impugnar o laudo pericial em seu mérito, isto é, a avaliação dos bens.

9. Isso porque, conforme destacado nos recursos interpostos, a petionária: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos.

10. Assim, a petionária apresenta impugnação formal ao laudo, com o propósito de que seja nulificada toda a prova pericial, desde a sua determinação, de modo que somente após observado o devido processo legal, afastando-se as nulidades ocorridas, seja determinada a produção de prova pericial para avaliação de bens.

FUNDAMENTOS DA IMPUGNAÇÃO FORMAL AO LAUDO PERICIAL
IMPRESTÁVEL E QUE REVELA A INCAPACIDADE TÉCNICA DO *EXPERT*

(i.) O prosseguimento da prova pericial e o laudo técnico afrontaram a ordem exarada pelo Eg. TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000

11. De início, a ora petionária destaca que o prosseguimento da prova pericial e o laudo acostado se afiguram ilegais, na medida em que afrontaram a ordem exarada pelo Eg. Tribunal de Justiça do ERJ nos autos do Agravo de

Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

12. Com efeito, foi atribuído efeito suspensivo ao referido agravo de instrumento, interposto pela ora petionária, de modo que se afigura ilegal o prosseguimento do processo em relação àquilo que é objeto do recurso, tornando o laudo pericial integralmente nulo.

13. Cumpre enfatizar que estão *sub judice* no agravo de instrumento ao qual fora atribuído efeito suspensivo:

- (a.) a nulidade da r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts. 5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;
- (b.) a nulidade da r. decisão de f. 23.454/23.455, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, que está em trâmite no Superior Tribunal de Justiça;
- (c.) a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem imóvel objeto de Decreto Estadual e imóveis que foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do *expert*;
- (d.) a necessária destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem imóvel objeto de Decreto Estadual e que sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis por ele relacionados;
- (e.) a inobservância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada, tornando nula a perícia a ser realizada nos moldes estabelecidos nos autos;
- (f.) a inexistência de risco de dano que justifique a venda “urgente” dos bens, ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

14. Dessa forma, impositivo que se conclua que o processo não pode prosseguir em relação à realização da perícia, que está *sub judice* no recurso, seja porque houve atribuição expressa de efeito suspensivo ao recurso, seja para que se evite a prática de atos inúteis, que serão impactados e nulificados quando do julgamento de mérito do agravo de instrumento.

15. Assim, o prosseguimento da produção da prova pericial com a emissão do laudo técnico, nada obstante a pendência de recursos de embargos de declaração opostos perante esse MM. Juízo e de agravo de instrumento com efeito suspensivo atribuído, afigura-se manifestamente ilegal e implica evidente inversão da ordem processual.

16. Assim, ante o prosseguimento da perícia em afronta ao efeito suspensivo atribuído ao agravo de instrumento interposto pela ora petionária, seguro concluir que o laudo técnico de f. 24.197/24.230 se afigura ilegal e deve ser anulado e desentranhado dos autos.

(ii.) A nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens e a consequente nulidade do laudo pericial

17. Além disso, o laudo pericial é nulo tendo em vista que se encontra *sub judice*, no Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a avaliação dos bens da embargante e de terceiros.

18. Com efeito, a petionária demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a nulidade manifesta da r. decisão de f. 23.078/23.079, pois a r. decisão partiu de premissa errada, não respeitou o contraditório prévio e não foi devidamente publicada.

19. Ao final, foi requerida a anulação da – ilegal e nula – determinação de avaliação por perito dos bens da ora embargante e de terceiros.

20. Ora, se a própria determinação de avaliação dos bens da petionária

se encontra *sub judice*, nos autos de agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, seguro se torna concluir que são nulos o prosseguimento da perícia e o laudo pericial.

21. Em cumprimento ao pronunciamento proferido pelo Eg. TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, caberia ter-se suspenso o prosseguimento da perícia, inclusive para se evitar a prática de ato inútil.

22. Dessa forma, requer-se seja, ao final, reconhecida a nulidade do laudo técnico de f. 23.926/23.971.

(iii.) Destituição do *expert* demonstrada no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, e a nulidade do laudo

23. Afigura-se, outrossim, nulo e imprestável o laudo pericial de f. 23.926/23.971, em razão da forçosa destituição do *expert*, nos termos em que demonstrada e requerida no Agravo de Instrumento n 0043731-75.2022.8.19.0000.

24. Com efeito, se está diante de hipótese de incapacidade absoluta do Perito para exercer o mister, pois que incluiu – ao que tudo indica, deliberadamente – na relação de bens de f. 23.185/23.186 imóveis de terceiros (!).

25. **Note-se que, além de ter incluído na relação de bens de f. 23.185/23.186 imóveis de terceiro, no laudo de f. 23.926/23.971 (pretérito) o Perito incluiu efetivamente a avaliação de imóvel de terceiro, conforme se extrai da simples análise da certidão de RGI do imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318, acostado ao Agravo de Instrumento referido.**

26. A evidente incapacidade técnica do Perito nomeado nos autos, além de gerar danos a terceiros, implica risco evidente de danos a massa falida e seus credores.

27. Tudo isso decorre da inaptidão do *expert* para analisar as certidões

de RGI dos imóveis e, então, constatar que se está diante de bem de terceiro (!).

28. Além disso, conforme demonstrado no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, o *expert* sequer é capaz de identificar corretamente a matrícula em que está inscrito o imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276 (!).

29. De fato, conforme se extrai da certidão do RGI acostada no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, o referido imóvel é matriculado sob o n. 98.588, perante o 5º RGI, e não sob o número 93.588, como consta no laudo.

30. Deve-se, ainda, destacar que o Perito, por incapacidade técnica evidente, deixou de incluir na avaliação o imóvel da Av. Epitácio Pessoa, n. 1.664, inscrito perante o 5º RGI, na matrícula n. 98.598.

31. A incapacidade técnica do *expert* para atuar em processo de tamanha relevância é flagrante e implica, necessariamente, a sua destituição imediata, tal qual requerido nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

32. Assim, deve ser reconhecida a nulidade do laudo pericial, pois produzido por determinação de decisão nula, que é objeto do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ou, caberá desde logo a sua destituição, em razão da inaptidão flagrante do *expert*, determinando-se o imediato desentranhamento dos autos do laudo imprestável e realizado de forma nula.

(iv.) Prosseguimento da perícia e laudo pericial nulos, ante a inobservância dos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC

33. A derradeira nulidade de que padecem o prosseguimento da prova pericial e o laudo técnico consiste na violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC.

34. Com efeito, a petionária demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 (dotado de efeito suspensivo) a ocorrência de

nulidade manifesta quando da determinação de alienação dos imóveis da embargante (e de terceiros) “com urgência”, pois não foram observadas as regras mínimas que regulamentam o contraditório na realização de provas técnicas.

35. Na espécie, a peticionária: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos.

36. As múltiplas nulidades – que decorrem da violação aos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, CPC – foram demonstradas no Agravo de Instrumento e se encontram *sub judice* no recurso dotado de efeito suspensivo.

37. Cumpre enfatizar que o laudo registra expressamente à f. 24.199 que não franqueou à peticionária e tampouco a seu assistente técnico (que sequer se permitiu fosse indicado nos autos) o acompanhamento na vistoria.

38. Ora, por se estar diante de prova técnica que padece de vícios desde a sua determinação, que são objeto do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, seguro concluir que o laudo pericial é nulo e, tal qual produzido, violou os artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

CONCLUSÃO

39. Diante do exposto, requer a peticionária o acolhimento da presente impugnação formal ao laudo técnico, para que seja reconhecida a nulidade integral do laudo pericial de f. 24.197/24.230, determinando-se o seu imediato desentranhamento dos autos e a destituição do *expert*.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 16/09/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº 0105323-98.2014.8.19.0001

RAQUEL PINHO DA SILVA, brasileira, solteira, carteira de identidade nº 25.739.701-8, emitida pelo DETRAN, CPF nº 136.506.177-90, residente na Rua José de Andrade, 13, CEP nº 23573-290, Santa Cruz, Rio de Janeiro / RJ, neste ato representada por seu Patrono infraassinado, que indica para fins do art. 77, inciso V, CPC, o escritório na rua Silva Cardoso, nº 405, sala 426, CEP 21810-031, Bangu, Rio de Janeiro, TELS. 99895.4251 – 98664.6508, Endereços eletrônicos: josanoski@gmail.com – sorianoadv@hotmail.com, expor e requerer o seguinte:

1. Informar a prolação da sentença nos autos da habilitação de crédito nº 0006108-08.2021.8.19.0001, que acolheu o pedido da habilitante e determinou a inclusão de seu nome e crédito no Quadro Geral de Credores.

2. Diante do exposto, requer a juntada da sentença que deferiu a habilitação do crédito que a credora possui em face da falida, bem como, a manifestação do Administrador Judicial atestando ciência acerca da decisão, para que faça a inclusão do nome da habilitante no Quadro Geral de Credores e a competente anotação do crédito da seguinte maneira:

(i) R\$19.685,72 (dezenove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos) na Classe VI – Quirografários.

3. Ademais, nesta oportunidade, em observância ao “princípio da cooperação das partes” e ao “princípio da celeridade processual”, fornecer os seus dados bancários, para percepção de seu crédito no momento oportuno.

Depositária: Raquel Pinho da Silva
CPF: 136.506.177-90
Banco do Brasil
Agência: 1257-2
Conta corrente: 272-0

Chave pix: 21 98725-5839

4. Por fim, com fundamento no art. 77, inciso V, do CPC/2015, e de acordo com os artigos 269 e seguintes do CPC, requer que todas as intimações ulteriores sejam exclusivamente em nome de JOSANOSKI SORIANO DE O. FILHO – OAB/RJ nº 79.943, para que produzam os devidos efeitos legais.

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.

JOSANOSKI SORIANO DE O. FILHO
OAB/RJ sob o nº 79.943

JOSANOSKI SORIANO DE O. FILHO
ADVOGADO - OAB/RJ 79.943
TELEFAX – 2215.2486
CEL. 99895.4251 (VIVO ZAP) – 98664-6508 (OI)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, RAQUEL PINHO DA SILVA, brasileira, solteira, advogada, portadora da carteira de identidade: 25.739.701-8 DETRAN, CPF: 136.506.177-90, nascida em 19/09/1980, filiação: Luis Roberto Pinho da Silva e Regina Pinho da Silva, residente e domiciliada na Rua José de Andrade, 13, Santa Cruz, Rio de Janeiro / RJ, CEP: 23573-290.

Constitui seu procurador, JOSANOSKI SORIANO DE O. FILHO, brasileiro, viúvo, advogado, OAB/RJ 79.943, Rua Oscar, nº 14, sala 105, Quintino Bocaiuva, Rio de Janeiro / RJ, CEP: 21380-190, email: josanoski@gmail.com.

Para o foro em geral, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, para que pratique em sua defesa e interesse todos os atos extrajudiciais, podendo propor ações, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, recorrer, impugnar, receber e dar quitação, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, firmar compromisso, assinar termos, discutir cláusulas, contestar, reconvir, concordar com cálculos e custas, representar a outorgante perante quaisquer pessoa física ou jurídica, repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais no que se refere à execução dos direitos oriundos da presente ação, além de estar autorizado a prática de quaisquer atos que venha julgar válido para o bom e fiel desempenho deste instrumento, inclusive SUBSTABELEECER, com ou sem reserva de poderes, quando necessário, e ESPECIFICAMENTE para, **REPRESENTAR O OUTORGANTE NA DEMANDA JUDICIAL – HABILITAÇÃO AO CRÉDITO.**

RIO DE JANEIRO, 28 de dezembro de 2020.



RAQUEL PINHO DA SILVA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL
 DETRAN - DIRETORIA DE IDENTIFICAÇÃO CIVIL



Polegar Direito
 0203



RAQUEL PINHO DA SILVA
 Assinatura do Titular

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 25.739.701-8 DATA DE EXPEDIÇÃO 19/06/2011

NOME
RAQUEL PINHO DA SILVA

FILIAÇÃO
 LUIS ROBERTO PINHO DA SILVA
 REGINA PINHO DA SILVA

NATURALIDADE
 RIO DE JANEIRO DATA DE NASCIMENTO
 19/08/1989

DOC. ORIGEM
 C.NASC LIV SA46 FLS 317 TERM 27217 C 013
 RIO DE JANEIRO RJ

CPF
 136.506.177-90
 011 2 Via

FERNANDO AVELINO B. VIEIRA
 PRESIDENTE DO DETRAN-RJ
 MATR. 24/007.330-7

0203

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83



JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO.

Processo: **0006108-08.2021.8.19.0001**

Habilitante: **RAQUEL PINHO DA SILVA**

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e OUTRA, por seus Administradores Judiciais regularmente nomeados nos autos do processo principal de falência (proc. nº 0105323-98.2014.8.19.0001), vem, **exarar ciência da sentença**, fls.104/105, que determinou a inclusão no Quadro Geral de Credores, para fazer constar o valor de R\$ 19.685,72 (dezenove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos), na Classe VI - Quirografária, em favor do Habilitante, atualizado até a data da quebra.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2022.

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e MASSA FALIDA DE GALILEO GESTORA DE RECEBÍVEIS SPE S/A

CLEVERSON DE LIMA NEVES **GUSTAVO BANHO LICKS** **FREDERICO COSTA RIBEIRO**
OAB/RJ 69.085 OAB/RJ 176.184 OAB/RJ 63.733

Fls.

Processo: 0006108-08.2021.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Habilitação de Crédito - Concurso de Credores / Recuperação Judicial e Falência

Requerente: RAQUEL PINHO DA SILVA
Requerido: MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A.
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 10/06/2022

Sentença

Trata-se de requerimento de habilitação/impugnação de crédito quirografário proposto por RAQUEL PINHO DA SILVA em face da MASSA FALIDA de GALILEO ADMINISTRAÇÃO de RECURSOS EDUCACIONAIS S/A., em que o credor argumenta, ter crédito oriundo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, conforme certidão de crédito acostada aos autos, requerendo a inclusão de seu crédito quirografário no Quadro Geral de Credores - QGC..

Manifestação do Administrador Judicial, apresentando os cálculos com a atualização do crédito, o qual deverá ser incluído no Quadro Geral de Credores - QGC, com a concordância do Ministério Público.

É O BREVE RELATÓRIO.
DECIDO.

O crédito do Habilitante está comprovado pela certidão de crédito e demais documentos que instruem a inicial.

O crédito tem origem em título executivo judicial e é possível verificar de plano, diante das manifestações que já constam nos autos, que a pequena divergência entre o valor do crédito apontado pelo credor, constante da certidão de crédito não houve à observância dos parâmetros de atualização do crédito e incidência de multa/juros até a data da decretação da falência.

No tocante à atualização, deve-se obedecer a previsão contida na Lei 11.101/05, em seu artigo 9 e incisos, que dispõe ser devida correção até a data da quebra.

Neste sentido, observa-se que o cálculo realizado pelo Administrador, atende aos parâmetros previstos no dispositivo acima referido, devendo assim, serem acolhidas as suas razões para tomar como base o valor por ela apresentado, com a concordância do Ministério Público..

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido determinando a inclusão do nome do habilitante no Quadro Geral de Credores, na categoria Quirografária, no valor de R\$19.685,72 (dezenove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos).

Sem Custas, face a gratuidade de justiça.

Ao administrador para promover a devida anotação, .

Dê-se ciência pessoal ao MP.

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.

P.I.

Rio de Janeiro, 29/06/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4PFR.1QKF.DUIT.4VD3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos