

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE CORDEIRÓPOLIS DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 0001528-05.2012.8.26.0146

Falência

LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR, regularmente nomeado *Administrador Judicial* nos autos da **Falência** de **CARBUS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do anexo Termo de Compromisso devidamente assinado, bem como da **proposta de honorários** do i. Perito referente à elaboração de Laudo de Avaliação da Marca da Falida **"CARBUS"** para apreciação do Ilmo. Representante do Ministério Público e eventuais interessados.

Nada oposto quanto à proposta apresentada, **requer** esta signatária seja deferido o prazo lá requerido de 20 (vinte) dias para a juntada do Laudo nos autos.

Ademais, requer a juntada dos esclarecimentos anexos prestados pela Valienge Consultoria Ltda referentes à discordância apresentada às fls. 3.575/3.576 sobre avaliação dos imóveis objetos das Matrículas Imobiliárias nº 1.816, 4.266, 4.267, 4.368 e 4.369 – 1º CRI da Comarca de Limeira.

Por fim, esta Administração Judicial vem **requerer** a este D. Juízo seja autorizada a transformação dos presentes autos em digitais, de forma que seu trâmite passe a ser feito



de maneira eletrônica, bem como informa que tomará as providências necessárias para a digitalização do feito.

Termos em que, pede deferimento.

Campinas, 23 de maio de 2022.

Luiz Augusto Winther Rebello Junior

OAB/SP nº 139.300

Danilo de Andrade Wanderley

OAB/SP nº 458.046



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CORDEIRÓPOLIS
FORO DE CORDEIRÓPOLIS
VARA ÚNICA

Rua Sete de Setembro, 350/370, Centro - CEP 13490-000, Fone: (19)
3546-2500, Cordeirópolis-SP - E-mail: cordeirosp@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE COMPROMISSO DE ADMINISTRADOR JUDICIAL

Processo Físico nº: 0001528-05.2012.8.26.0146
Classe – Assunto: Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência
Requerente: Carbus Industria e Comercio Ltda

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única do Foro de Cordeirópolis, Dr(a). LUIZ GUSTAVO PRIMON, determinou a lavratura deste termo, conforme r. decisão proferida em 05/03/2021 que nomeou **ADMINISTRADOR JUDICIAL** o(a) Sr(a):

LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.369, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

A quem o MM. Juiz deferiu o compromisso de bem e fielmente desempenhar o cargo de Administrador Judicial e assumir todas as responsabilidades a ele inerentes nos autos da ação em epígrafe. Prestado o compromisso, nesta data, prometeu exercer o cargo com absoluta fidelidade, sob as penas da Lei 11.101/2005, NADA MAIS. O presente termo foi lavrado e, achado conforme, segue assinado. Cordeirópolis, 24/02/2022.

Assinatura do Administrador Judicial

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



Proposta Honorários 220520

À

R4C Administração Judicial Ltda.

Referência:

CARBUS Indústria e Comércio Ltda.

Proc. 0001528-05.2012.8.26.0146 – 1ª Vara Cível – Cordeirópolis - SP.

A seguir apresentamos nossa proposta comercial para prestação de serviço de avaliação da marca CARBUS.

Para desenvolvimento dos serviços necessitamos das seguintes informações:

- Qual o setor de atuação?
- Em que ano começou a operar?
- Operação de produção em que cidades?
- Estatísticas de faturamentos anuais nos últimos 5 anos antes da Recuperação Judicial/Falência?
- Chegou a ter quantas unidades de produção?
- Ganhou prêmios pelo desempenho ou certificações?
- Tem material publicitário – TV, mídia impressa e outras?
- Tem notícias de jornais e sites sobre a empresa?
- Quando (mês e ano) entrou em recuperação judicial? Foi decretada falência?
- As marcas estão registradas no INPI?

Rua Princesa Isabel, 363 – MAUÁ – SP - telefone [11] 97376-6364

e-mail: amp210348@gmail.com



Previsão de demanda de 100 horas em planejamento, levantamento e compilação de dados, análises e elaboração do laudo.

Prazo para entrega do relatório: 20 dias.

Honorários: R\$49.000,00 (quarenta e nove mil reais).

NOTAS:

1. Honorários de acordo com Regulamento de IBAPE - SP para Avaliações e Perícias de Engenharia aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2022 - ver Anexo.
2. No preço estão considerados deslocamentos e reuniões na cidade de São Paulo ou 100km de distância desta; não estão consideradas despesas de hospedagem e viagens.

No aguardo de vossa manifestação,

Atenciosamente

AMILTON
PEGORARO:5
6811128887

Assinado de forma
digital por AMILTON
PEGORARO:5681112
8887
Dados: 2022.05.20
13:25:37 -03'00'

Engº AMILTON PEGORARO



VALIENGE CONSULTORIA

Exmo. Senhor Juiz de Direito da Vara Cível Central da Comarca de
Cordeirópolis SP.

AUTOS N° 0001528-05.2012.8.26.0146

(Recuperação Judicial e Falência)

VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ nº 11.129.545/0001-19, neste ato representado por seu Responsável Técnico, **MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI**, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA sob nº **5060368556**, nomeada nos Autos de **Ação de Recuperação Judicial e Falência** referente à empresa **CARBUS Indústria e Comércio Ltda.**, considerando a **DISCORDÂNCIA** manifestada às folhas **3.575/3576** ao laudo de avaliação juntado aos autos, vem respeitosamente perante este Juízo apresentar seus

ESCLARECIMENTOS

Nestes Termos,

P. Deferimento.

**MARCELLO
CORDEIRO
SANGIOVANNI:**
09398436841

MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI

CREA 5060368556

**VALIENGE
CONSULTORIA
LTDA:1112954
5000119**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP
CNPJ 11.129.545/0001-19**

Assinado de forma digital por
MARCELLO CORDEIRO
SANGIOVANNI:09398436841
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB,
ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO),
ou=48066047000184, cn=MARCELLO
CORDEIRO
SANGIOVANNI:09398436841
Dados: 2022.05.02 16:43:31 -03'00'

Assinado de forma digital por VALIENGE
CONSULTORIA LTDA:11129545000119
DN: c=BR, st=SP, l=SAO PAULO, o=ICP-
Brasil, ou=000001010341345,
ou=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A3, ou=AC
SERASA RFB v5, ou=34080455000186,
ou=PRESENCIAL, cn=VALIENGE
CONSULTORIA LTDA:11129545000119
Dados: 2022.05.02 16:40:46 -03'00'



1. ESCLARECIMENTOS

Tem por objetivo o presente esclarecimento analisar a petição de folhas **3.575/3.576** juntado pela parte **SITICECOM - Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Cerâmica, Construção e do Mobiliário de Limeira e Região**, através de seu patrono, onde os mesmos manifestam sua **DISCORDÂNCIA** ao laudo de avaliação do venda do imóvel situado na **Rodovia Anhanguera, Km 153, Bairro Distrito Industrial, município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas Imobiliárias nº1.816, 4.266, 4.267, 4.368 e 4.369 – 1º CRI da Comarca de Limeira – SP.**

Resumidamente, a **DISCORDÂNCIA** apresentada se fundamentou nos seguintes pontos:

- a) Discorda da avaliação apresentada no valor de R\$ 3.367.000,00 (três milhões trezentos e sessenta e sete mil reais) por considerar apenas a gleba nua, uma vez que no entendimento do peticionante há edificações passíveis de aproveitamento e consequente valor agregado ao imóvel avaliado.
- b) Entende que o valor médio de metro quadrado atribuído à gleba nua, de R\$ 56,00 (cinquenta e seis reais), é extremamente baixo se considerar uma suposta oferta de um terreno na mesma localização ao valor de R\$ 409,09 (quatrocentos e nove reais e nove centavos) por metro quadrado. Seguindo o raciocínio do peticionante, o imóvel deveria valer no mínimo R\$ 24.597.354,43 (vinte e quatro milhões quinhentos e noventa e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e três centavos), ou mais de sete vezes o valor avaliado.

Em síntese são estes os fundamentos apresentados na **DISCORDÂNCIA** juntada às folhas **3.575/3.576**, sobre a qual passamos às nossas considerações:

Preliminarmente, temos que nossa avaliação se pautou pela análise pormenorizada do imóvel e sua área construída, bem como suas condições de conservação, que vem sofrendo uma progressiva e acelerada deterioração ao longo do tempo que está desocupado.

Quando de nossa vistoria, constatamos que a **área construída como um todo está severamente depredada (sem janelas, instalações elétricas e parte dos telhados totalmente depredados)**, aliado à **obsolescência dessas edificações (idade) e viabilidade de recuperação para uso efetivo no imóvel avaliado, concluindo que não há como conferir valor aos mesmos**. As fotografias juntadas ao laudo atestam perfeitamente estes aspectos.



Ademais, esta aferição é realizada por metodologia técnica que auxilia os trabalhos de avaliação de construções, onde temos que o estado da edificação (depreciação) influencia diretamente na questão de atribuição de valores aos mesmos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Quando da avaliação do imóvel, há que se considerar se tais construções apresentam condições de aproveitamento para fins de mercado imobiliário. Há inúmeras ofertas de imóveis que não consideram a área construída exatamente porque elas apresentam idade avançada, nível de depreciação alto e baixa relação de aproveitamento efetivo em termos de mercado imobiliário.

Dado estes aspectos, entendemos que as construções não agregam valor efetivo ao imóvel avaliado.

Com relação ao valor de metro quadrado atribuído em nossa avaliação, que concluiu por um valor médio de R\$ 56,00 (cinquenta e seis reais), temos que esta média foi obtida mediante a coleta de 05 (cinco) ofertas similares de glebas urbanas ao longo da Rodovia Washington Luiz e próximos ao perímetro urbano de Cordeirópolis.



VALIENGE CONSULTORIA

Para justificar o valor atribuído ao terreno, coletamos 02 (duas) ofertas onde fazemos uma análise pormenorizada destes elementos

A primeira oferta é de uma área de **102.800,00 m²** oferecida pelo valor de **R\$ 4.112.000,00 (quatro milhões cento e doze mil reais)**, conforme segue demonstrada:



Esta oferta está ativa no site da imobiliária Bella Morada, tel. (19) 3443-1832 conforme se verifica no link: <https://www.bellamorada.com.br/imovel/1333462-area-industrial-com-102800-m2-frente-para-rodovia?operacao=VE&referencia=AI-004>

A localização da área ofertada (círculo em vermelho) é praticamente similar à do imóvel avaliado (círculo em amarelo), a seguir demonstrada:





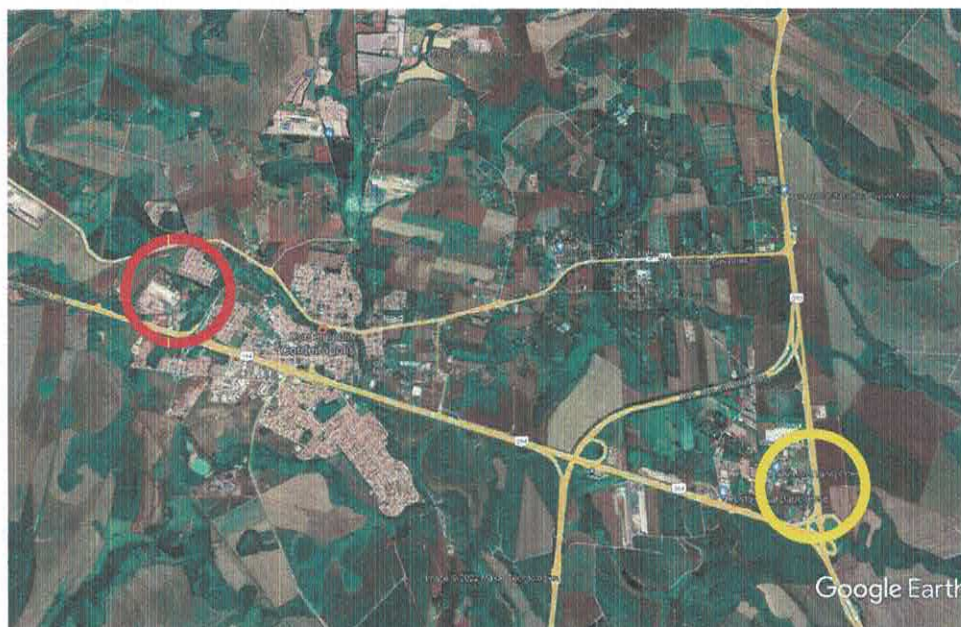
VALIENGE CONSULTORIA

A oferta imobiliária aqui citada está sendo oferecida no mercado imobiliário ao valor de **R\$ 40,00 (quarenta reais) o metro quadrado**.

A **segunda oferta** é de uma área de **250.000,00 m²** oferecida pelo valor de **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**, conforme segue demonstrada:

Esta oferta está ativa no site da imobiliária Eldorado, tel. (19) 3443-1832 conforme se verifica no link: <https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/area-de-250-000-m-jardim-cordeiro-cordeirópolis-a-venda-por-r-15-000-000/AR0704-ELD?from=sale4>

A localização da área ofertada (círculo em vermelho) é praticamente similar à do imóvel avaliado (círculo em amarelo), a seguir demonstrada:



A oferta imobiliária aqui citada está sendo oferecida no mercado imobiliário ao valor de **R\$ 60,00 (sessenta reais) o metro quadrado**, com o diferencial que este imóvel está mais próximo do perímetro urbano de Cordeirópolis.

Com base nestas ofertas, entendemos que a pesquisa de 05 (cinco) elementos que constam em nosso laudo de avaliação refletem o valor de glebas urbanas situadas junto à Rodovia Washington Luiz e nas imediações do perímetro urbano do município de Cordeirópolis.

Com a devida vênia, o raciocínio colocado na **DISCORDÂNCIA** apresentada pelo peticionante não possui o devido respaldo técnico dado pelas normas de avaliação e que serviram de premissa ao trabalho apresentado.