

# Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

## AO DOUTO JUÍZO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Processo n.º 0000151-09.1996.8.16.0026

**MASSA FALIDA DE INDUSTRIAL MADEIREIRA  
CAMPO LARGO LTDA.** (“Madeireira Campo Largo”), por seu Síndico  
**ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO** (“Síndico”), nomeado nos  
autos de Falência n.º 0000151-09.1996.8.16.0026, vem, respeitosamente à  
presença de Vossa Excelência, dizer que tomou ciência da r. decisão do mov.  
2771, e, na forma do determinado, manifestar-se.

### 1. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 4.380 – REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO LARGO/PR.

Em sua manifestação a PROJEPAV - CONSULTORA E  
PROJETOS DE ENGENHARIA EIRELI responde as alegações da Falida  
quanto à avaliação do imóvel de Campo Largo. A Falida questiona a idade e o  
estado de conservação das benfeitorias, a falta de detalhes sobre uma das  
construções, a restrição relacionada ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), a  
metodologia de avaliação e os valores calculados para as benfeitorias. O Perito  
defende a precisão do laudo apresentado, enfatizando a aderência às normas  
técnicas e a metodologia utilizada. Esclarece os critérios e fatores aplicados para



# Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

determinar os valores e reafirma a validade do seu laudo, convidando eventuais esclarecimentos adicionais, caso necessário, ao Juízo.

Especificamente sobre as insurgências do falido, há que se pontuar o que segue.

Acerca da idade da Benfeitoria 1 e do estado de conservação, verifica-se que o Perito esclarece que a falta de informações oficiais quanto à idade real do imóvel levou em consideração de uma idade aparente de 40 anos em seu laudo. O Falido alega que a benfeitoria tinha aproximadamente 30 anos e não estava em mau estado de conservação. O perito reafirma que, devido à ausência de esclarecimentos técnicos por parte do Falido que contradigam sua avaliação, mantém a conclusão de que a benfeitoria 1 está em mau estado de conservação.

Sobre a descrição da Benfeitoria 2 - Galpão Industrial, o Falido alegou que o laudo não detalhou a estrutura dos barracões, que eram construídos com perfis metálicos. O perito explica que, embora a descrição da benfeitoria 2 não tenha sido detalhada em seu laudo, o cálculo foi feito com base no Custo Unitário Básico (CUB) para Galpões Industriais do Sinduscon/PR e que a falta de detalhes não altera o valor final calculado.

Na sequência, o Falido discordou da restrição relacionada à falta de CAR para o imóvel avaliado. O perito esclarece que o CAR é um documento obrigatório para todos os imóveis rurais, mas a falta dele não implica necessariamente em desvalorização no valor de mercado. O Perito defende que



# Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

essa informação constava no laudo e que qualquer impacto no valor do imóvel teria sido explicitamente indicado no laudo, o que não ocorreu.

Outrossim, o Falido questionou a falta de explicação sobre como o perito chegou ao valor de mercado do imóvel em seu laudo. O perito esclarece que utilizou o Método Evolutivo, que envolve a soma do valor do terreno e da benfeitoria, com base em critérios técnicos. Ele argumenta que não se pode simplesmente fazer uma média aritmética dos valores das amostras, como sugerido pelo Falido, e que todos os fatores e cálculos foram apresentados detalhadamente no laudo.

Nos valores das Benfeitorias 1, 2 e 3, o Falido comparou os valores calculados pelo perito com o CUB da época e questionou a metodologia usada para calcular os valores das benfeitorias. O Perito reforça que seu trabalho foi totalmente baseado nas normas técnicas (NBR 14.653 - Avaliação de Bens) e que os valores calculados levaram em consideração diversos fatores, como depreciação, idade real ou aparente, vida útil, estado de conservação e fatores de depreciação.

Por fim, sobre a avaliação acostada aos Autos no Mov. 1157.2, o Falido alegou que não correspondia à realidade do bem. Por sua vez, o Perito argumenta que as avaliações de imóveis devem ser realizadas por profissionais habilitados com formação em engenharia e que as alegações do Falido baseadas em avaliações realizadas por quem não é engenheiro não podem ser consideradas para desqualificar seu laudo.



# Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Em suma, o perito conclui que o Falido não apresentou elementos técnicos sólidos ou valores calculados usando metodologias reconhecidas para contestar as conclusões apresentadas em seu laudo. Portanto, reafirmou e ratificou o laudo original, colocando-se à disposição do juízo para esclarecimentos adicionais, se necessário.

Após uma análise do trabalho técnico realizado pelo referido perito e considerando as alegações e contestações apresentadas pelo "Falido", este Síndico vem se manifestar quanto à sua homologação.

O laudo pericial elaborado pelo Perito demonstra rigor técnico e estrita aderência às normas pertinentes à avaliação de bens imóveis, em particular, à NBR 14.653 - Avaliação de Bens. Verifica-se que o Perito apresentou com clareza os métodos e critérios adotados para determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste processo.

Assim, as conclusões do Perito em relação a diversos aspectos, tais como a idade da benfeitoria 1, a descrição da benfeitoria 2 - Galpão Industrial, a restrição relacionada ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), a apresentação do método de cálculo do valor de mercado e os valores das benfeitorias 1, 2 e 3, foram embasadas em sólidos fundamentos técnicos, de modo que não assiste razão ao Falido na sua impugnação.

Com efeito, no que tange ao valor da avaliação, o método utilizado pelo perito, o Método Evolutivo, é amplamente reconhecido e aceito na área de avaliações de imóveis. Os critérios aplicados, que consideraram depreciação,



# Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

idade real ou aparente, vida útil, estado de conservação e fatores de depreciação, foram aplicados de maneira consistente e técnica.

Diante de todo o exposto, com base na análise detalhada do laudo pericial, na aderência às normas técnicas vigentes e na robustez das conclusões apresentadas, considera que o trabalho técnico é válido e confiável. O valor da avaliação apresentado no laudo - R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) - é condizente com os critérios técnicos estabelecidos, e, portanto, não há razões para sugerir qualquer alteração no laudo pericial.

## 2. A GUARDA DO IMÓVEL DE CAMPO LARGO

Conforme autorização deste d. Juízo, expressa na decisão proferida no movimento processual 1611, datada de 26 de março de 2021, foi autorizada a contratação de uma empresa de segurança para resguardar os bens da Massa Falida. Após a devida autorização, foram obtidos três orçamentos, e contratada a empresa "FORTE AÇÃO SEGURANÇA E TERCEIRIZAÇÃO", cujo instrumento foi regularmente apresentado a este Juízo no movimento processual 2003.

Cumprе esclarecer que, visando conservar os bens da Massa Falida e evitar ônus excessivos, foi contratado o serviço de "rondas preventivas através de vigilante tático móvel", com custo mensal de R\$ 793,00 (setecentos e noventa e três reais).



# Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Por meio desta modalidade, o vigilante realiza rondas periódicas nas dependências do imóvel de Campo Largo, comunicando prontamente o Síndico sobre quaisquer irregularidades ou ocorrências constatadas no local. Tal procedimento permite a adoção imediata de medidas cabíveis, quando necessárias.

A escolha pela vigilância por rondas foi baseada na consideração de que a alocação de postos fixos de vigias no imóvel da falida geraria encargos financeiros excessivos à Massa Falida, considerando a complexidade e a falta de mobilidade dos bens ali localizados, como estruturas metálicas e construções de difícil remoção.

A prestadora "FORTE AÇÃO SEGURANÇA E TERCEIRIZAÇÃO" tem cumprido de maneira satisfatória os serviços para os quais foi contratada. A vigilância preventiva tem se mostrado eficiente na proteção do patrimônio da Massa Falida, e qualquer ocorrência ou tentativa de invasão é imediatamente comunicada ao Síndico, garantindo a pronta tomada de medidas adequadas.

Diante do exposto, o Síndico da Massa Falida reitera que a empresa de segurança "FORTE AÇÃO SEGURANÇA E TERCEIRIZAÇÃO" vem desempenhando satisfatoriamente os serviços para os quais foi contratada, assegurando a proteção dos bens da Massa Falida. Todas as ocorrências e tentativas de invasão são prontamente comunicadas ao Síndico.



# Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

---

De todo modo, o Síndico está à disposição para prestar quaisquer informações adicionais que se façam necessárias, a fim de assegurar a transparência e a eficiência da administração da Massa Falida.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

**ANTE O EXPOSTO**, este Síndico: *i.* opina pela homologação do laudo de avaliação Imóvel de Matrícula n.º 4.380 – Registro de Imóveis de Campo Largo/PR; *ii.* presta os esclarecimentos quanto ao contrato de prestação de serviços de segurança.

Nestes termos, pede deferimento.

Curitiba, 29 de setembro de 2023.

Alexandre Correa Nasser de Melo  
OAB/PR 38.515

