



Número: **0000617-79.2009.8.05.0114**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **VARA DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE ITACARÉ**

Última distribuição : **12/08/2009**

Valor da causa: **R\$ 1.099.886,29**

Processo referência: **0000617-79.2009.805.0114**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

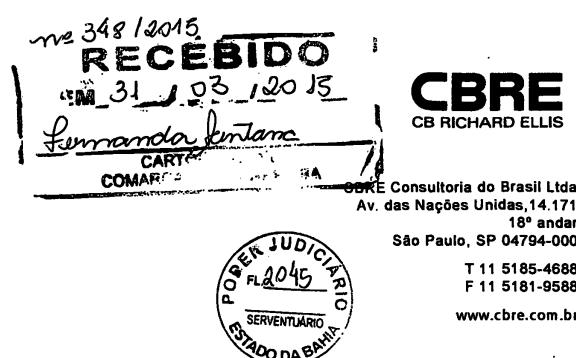
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CACIEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (AUTOR)	LUDIMILA OLIVEIRA DA LUZ (ADVOGADO)
FUNCHAL LTDA (AUTOR)	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA (ADVOGADO) HUGO BATISTA DE CASTRO (ADVOGADO)
BANCO FIBRA S/A (AUTOR)	PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)
WARAPURA VILLA ENTREPRENEURS, LLC (AUTOR)	CLARA MOREIRA AZZONI (ADVOGADO) THOMAS BENES FELSBERG (ADVOGADO) LUAMAR SEPULVEDA SANTANA registrado(a) civilmente como LUAMAR SEPULVEDA FERREIRA NUNES (ADVOGADO)
PLANSERVICE ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA (AUTOR)	
HARMATTAN LTDA. (REU)	RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS registrado(a) civilmente como RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS (ADVOGADO) RENATA CALIXTO ANDRADE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
28558 148	05/07/2019 05:16	<a href="#">Petição</a>	Petição

JUNTADA  
HOJE DIA 31/03/15 JUNTO A ESTES AUTOS  
Peticão que se vê adiante.  
EU, \_\_\_\_\_  
ESCREVENTE





**EXCELENTE SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITACARÉ- ESTADO DA BAHIA**

**PROCESSO Nº 0000617-79.2009.805.0114**

**CBRE Consultoria do Brasil LTDA.**, representada neste ato por seu diretor, Luis Gonzaga Soares Mayor, contratada pelo **COMITÊ DE CREDORES DA MASSA FALIDA DA HARMATTAN LTDA.**, como empresa responsável pela avaliação imobiliária do patrimônio arrecadado em **processo de falência da empresa Harmattan Ltda.**, em trâmite na Comarca de Itacaré/BA, vem respeitosamente à presença de V. Exa., responder os questionamentos do **COMITÊ DE CREDORES** em documento datado de 16 de março do ano corrente, item IV, sendo:

“...identificar, do valor total de R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais)qual o valor que corresponde apenas aos imóveis que são, efetivamente, de propriedade da Massa Falida.”

Neste sentido, em complementação ao laudo de avaliação já apresentado, fazemos as seguintes considerações:

**1. Do Imóvel Objeto**

Trata-se de empreendimento turístico-imobiliário, com obras parcialmente realizadas, localizado à Rodovia BA-001, no km 50, na Praia da Engenhoca, na cidade de Itacaré e estado da Bahia - Brasil.

O projeto parcialmente realizado prevê a implantação de 17 Residências Hoteleiras e 40 Bangalôs, além de recepção, restaurante, SPA, Beach Club e outras áreas de apoio:

- Área de Terreno: 499.000 m<sup>2</sup>
- Área Construída Total: 44.619,93 m<sup>2</sup>

**2. Da Titulação:**

Conforme indicado em nosso relatório de avaliação, a partir da matrícula original da propriedade foi registrado Memorial de Incorporação do empreendimento e, posteriormente, abertas Matrículas independentes para cada Unidade-Autônoma, ou seja, 57 novas matrículas.





Levantamos certidão atualizada de cada Matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itacaré e verificamos que existem diversos registros de Escrituras/Contratos de Venda e Compra, bem como hipotecas diversas e outras anotações em quase todas as Matrículas.

### **3. Da Propriedade das Unidades Autônomas**

Em virtude do empreendimento não ter sido concluído (conforme previsto no Memorial de Incorporação), entendemos que a propriedade de cada Unidade-Autônoma é matéria de direito e objeto do próprio processo de falência.

Desta forma, iremos nos restringir a indicar o valor atribuído à cada uma das 57 Unidades-Autônomas objeto de Matrículas independentes, além do valor global do conjunto já indicado no respectivo laudo de avaliação. Conforme conclusão deste Juízo sobre as Unidades que devem ser atribuídas à Massa Falida, os valores individuais poderão ser facilmente somados.

### **4. Do Valor Total do Empreendimento e Sua Distribuição Pelas Unidades-Autônomas**

Uma vez que o empreendimento não foi concluído e que restam, inclusive, as obras de quase todos os itens de infraestrutura e áreas comuns, não é possível o cálculo de valor de cada Unidade-Autônoma dissociado das demais, pois cada uma delas só "existirá" uma vez que hajam condições de funcionamento e utilização, além do respectivo termo de "Habite-se" ..

No laudo de avaliação, foi demonstrado o valor do empreendimento como um todo com base na metodologia de: a) Custo de Reposição Depreciado (reconstrução) e b) de Valor Econômico (fluxo de caixa da construção e suposta comercialização das unidades/operação hoteleira). Este último, especialmente, pressupõe a exploração do empreendimento todo como uma incorporação imobiliária tradicional e tem como resultado o valor que outro empreendedor poderia pagar por ele (todo) no estado atual, reservando margens de lucratividade/remuneração do empreendedor.

Portanto, é muito difícil atribuir-se valor às Unidades-Autônomas diretamente a partir do Valor Econômico Global, inclusive por que é preciso ser refletido o estado atual de construção de cada Unidade (variado) e o seu custo remanescente para conclusão, além das obras de infraestrutura.

Por conta disso, optamos como metodologia mais adequada montar o raciocínio a partir do Custo de Reposição Depreciado e aplicar a proporcionalidade encontrada entre os valores parciais das Unidades como fator percentual para distribuição do Valor Econômico. Assim, temos:

<b>Valor de Mercado do Terreno</b>	<b>R\$</b>	<b>7.485.000</b>
<b>Custo de Construção Depreciado - Unidades</b>	<b>R\$</b>	<b>27.313.046</b>
<b>Custo de Reposição - Infra + Paisagismo</b>	<b>R\$</b>	<b>5.275.428</b>
<b>Custo de Reposição Depreciado - Áreas Comuns</b>	<b>R\$</b>	<b>12.832.376</b>
<b>Custos Indireto - Total</b>		<b>14.298.434</b>
<b>Total (já aplicado o Fator de Comercialização -25%)</b>	<b>R\$</b>	<b>50.403.212</b>
<b>Valor Econômico do Empreendimento Todo</b>	<b>R\$</b>	<b>16.000.000</b>





A partir dos dados das Matrículas individuais e da tabela de áreas do empreendimento, trabalhamos com a Fração Ideal de Terreno e Coeficiente Proporcional na Construção de cada Unidade (vide Apêndice I). Após os cálculos, chegamos ao seguinte resultado:

MATRÍCULA	UNIDADE	CUSTO DE REPOSIÇÃO P/UNIDADE (INCL. TERRENO)	DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR ECONÔMICO (%)
<b>Residências Hoteleiras</b>			
2.883	RH-1 -Tipo A	R\$ 2.721.277	5,40% R\$ 863.842
2.884	RH-2 - Tipo A	R\$ 2.708.253	5,37% R\$ 859.708
2.885	RH-3 - Tipo D	R\$ 2.880.484	5,71% R\$ 914.381
2.886	RH-4 - Tipo A	R\$ 2.719.346	5,40% R\$ 863.229
2.887	RH-5 - Tipo E	R\$ 2.852.951	5,66% R\$ 905.641
2.888	RH-6 - Tipo C	R\$ 2.381.147	4,72% R\$ 755.872
2.889	RH-7 - Tipo H	R\$ 3.608.215	7,16% R\$ 1.145.392
2.890	RH-8 - Tipo G	R\$ 1.142.746	2,27% R\$ 362.754
2.891	RH-9 - Tipo I	R\$ 1.674.714	3,32% R\$ 531.621
2.892	RH-10 - Tipo F	R\$ 1.094.242	2,17% R\$ 347.356
2.893	RH-11 - Tipo F	R\$ 1.095.494	2,17% R\$ 347.754
2.894	RH-12 - Tipo F	R\$ 1.238.426	2,46% R\$ 393.126
2.895	RH-13 - Tipo B	R\$ 1.909.486	3,79% R\$ 606.147
2.896	RH-14 - Tipo A	R\$ 1.910.358	3,79% R\$ 606.424
2.897	RH-15 - Tipo A	R\$ 1.764.434	3,50% R\$ 560.102
2.898	RH-16 - Tipo F	R\$ 1.558.047	3,09% R\$ 494.586
2.899	RH-17 - Tipo B	R\$ 1.481.125	2,94% R\$ 470.169





MATRÍCULA	UNIDADE	CUSTO DE REPOSIÇÃO P/UNIDADE (INCL. TERRENO)	DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR ECONÔMICO (*)
<b>Bangalôs</b>			
2.843	BANGALO 1 - Tipo D	R\$ 321.768	0,64% R\$ 102.142
2.844	BANGALO 2 - Tipo D	R\$ 321.768	0,64% R\$ 102.142
2.845	BANGALO 3 - Tipo G	R\$ 265.840	0,53% R\$ 84.388
2.846	BANGALO 4 - Tipo G	R\$ 265.840	0,53% R\$ 84.388
2.847	BANGALO 5 - Tipo G	R\$ 265.840	0,53% R\$ 84.388
2.848	BANGALO 6 - Tipo B	R\$ 337.804	0,67% R\$ 107.233
2.849	BANGALO 7 - Tipo D	R\$ 321.768	0,64% R\$ 102.142
2.850	BANGALO 8 - Tipo D	R\$ 321.768	0,64% R\$ 102.142
2.851	BANGALO 9 - Tipo A	R\$ 449.815	0,89% R\$ 142.789
2.852	BANGALO 10 - Tipo A	R\$ 449.815	0,89% R\$ 142.789
2.853	BANGALO 11 - Tipo A	R\$ 501.952	1,00% R\$ 159.340
2.854	BANGALO 12 - Tipo A	R\$ 501.952	1,00% R\$ 159.340
2.855	BANGALO 13 - Tipo A	R\$ 640.822	1,27% R\$ 203.423
2.856	BANGALO 14 - Tipo G	R\$ 373.928	0,74% R\$ 118.700
2.857	BANGALO 15 - Tipo H	R\$ 897.203	1,78% R\$ 284.808
2.858	BANGALO 16 - Tipo G	R\$ 373.928	0,74% R\$ 118.700
2.859	BANGALO 17 - Tipo G	R\$ 373.928	0,74% R\$ 118.700
2.860	BANGALO 18 - Tipo B	R\$ 482.382	0,96% R\$ 153.127
2.861	BANGALO 19 - Tipo C	R\$ 484.205	0,96% R\$ 153.706
2.862	BANGALO 20 - Tipo C	R\$ 378.681	0,75% R\$ 120.208
2.863	BANGALO 21 - Tipo H	R\$ 897.203	1,78% R\$ 284.808
2.864	BANGALO 22 - Tipo H	R\$ 897.203	1,78% R\$ 284.808
2.865	BANGALO 23 - Tipo F	R\$ 658.389	1,31% R\$ 208.999
2.866	BANGALO 24 - Tipo G	R\$ 373.928	0,74% R\$ 118.700
2.867	BANGALO 25 - Tipo G	R\$ 373.928	0,74% R\$ 118.700





**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

MATRÍCULA	UNIDADE	CUSTO DE REPOSIÇÃO P/UNIDADE (INCL. TERRENO)	DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONA L DO VALOR ECONÔMICO (*)
<b>Bangalôs</b>			
2.868	<b>BANGALO 26 - Tipo G</b>	R\$ 265.840	0,53% R\$ 84.388
2.869	<b>BANGALO 27 - Tipo G</b>	R\$ 265.840	0,53% R\$ 84.388
2.870	<b>BANGALO 28 - Tipo G</b>	R\$ 265.840	0,53% R\$ 84.388
2.871	<b>BANGALO 29 - Tipo G</b>	R\$ 295.344	0,59% R\$ 93.754
2.872	<b>BANGALO 30 - Tipo G</b>	R\$ 265.840	0,53% R\$ 84.388
2.873	<b>BANGALO 31 - Tipo G</b>	R\$ 295.344	0,59% R\$ 93.754
2.874	<b>BANGALO 32 - Tipo A</b>	R\$ 501.952	1,00% R\$ 159.340
2.875	<b>BANGALO 33 - Tipo A</b>	R\$ 365.909	0,73% R\$ 116.154
2.876	<b>BANGALO 34 - Tipo E</b>	R\$ 229.842	0,46% R\$ 72.961
2.877	<b>BANGALO 35 - Tipo E</b>	R\$ 229.842	0,46% R\$ 72.961
2.878	<b>BANGALO 36 - Tipo E</b>	R\$ 229.842	0,46% R\$ 72.961
2.879	<b>BANGALO 37 - Tipo E</b>	R\$ 229.842	0,46% R\$ 72.961
2.880	<b>BANGALO 38 - Tipo E</b>	R\$ 229.842	0,46% R\$ 72.961
2.881	<b>BANGALO 39 - Tipo E</b>	R\$ 229.842	0,46% R\$ 72.961
2.882	<b>BANGALO 40 - Tipo E</b>	R\$ 229.842	0,46% R\$ 72.961





Permanecemos a disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Sem mais para o momento.

São Paulo, 30 de Março de 2015.



Luis Gonzaga Soares Mayor  
Engenheiro Civil – CREA 0601479923  
Diretor  
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.  
Tel: (11) 5185-4684  
[luis.mayor@cbre.com.br](mailto:luis.mayor@cbre.com.br)

