

PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

Exmo.Sr.

**Dr. Pedro Ivo Lins Moreira**

MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível

Comarca de Cascavel – Paraná

**Autos n° 0037389-47.2014.8.16.0021**

**Laudo Pericial sobre incidente do West Side Shopping Center Ltda. e  
Ecco Nature Ambiental Ltda.**

**Augusto Antônio de Conto**, perito contador nomeado nos Autos **Mov.61.1**, registrado no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Paraná, CRC-PR n° 013258/O-4, com escritório à rua Antonina n° 2.781, nesta cidade de Cascavel, Estado do Paraná, vem respeitosamente juntar aos Autos do presente Laudo Pericial.

**I – Esclarecimentos iniciais**

1. A Administradora Judicial apresentou quesitos no **Mov.84.1, 108.1, 398.1 e 453.1** e não indicou assistente técnico;
2. A Requerida apresentou quesitos no **Mov.87.1** e indicou como assistente técnico o Sr. Ayrton José Adria, o mesmo que atua nos **Autos n° 0008866-88.2015.8.16.0021 – Vegrande e West Side**, o qual foi informado do início da perícia no **Mov.364.1** daqueles autos;
3. O Ministério Público no **Mov.91.1** comunga com os quesitos apresentados.

**II – Respostas aos quesitos formulados pela Administradora Judicial – Mov.84.1**

**Quesito 1** – Quando se deu a criação do West Side Shopping Center?

**Resposta** – Para melhor entendimento fiz um apanhado das principais alterações contratuais ocorridas a partir da 15ª alteração contratual até a última alteração contratual, conforme segue:

1. Em 18 de agosto de 2006 através da décima quinta alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20063190540 em 25 de agosto de 2006, foram promovidas as seguintes modificações: **(a)** Extinção de 14.900.000 quotas num total de R\$ 14.900.000,00, que foram indenizadas a sócia Diplomata S/A Industrial e Comercial através da entrega de bens patrimoniais da sociedade; **(b)** Em decorrência da redução de quotas, o capital social passou para R\$ 128.301,00; **(c)** Ingressa na sociedade **Clarice Roman**; **(d)** Retira-se da sociedade Diplomata S/A Industrial e Comercial; **(e)** A administração da sociedade passa a ser exercida pela sócia Clarice Roman.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5DS PU4BU F9424 MRCGD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUYFQ GR4DQ 59THF UBDRB



2. Em 09 de abril de 2008 através da décima sexta alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20081507070 em 14 de abril de 2008 foi re-ratificada a Cláusula Primeira da 15ª Alteração Contratual, trazendo a descrição correta das quotas sociais indenizadas a sócia retirante Diplomata S/A Industrial e Comercial num total de R\$ 14.900.000,00, descrevendo analiticamente as salas comerciais entregues do complexo Shopping West Side num total de R\$ 13.978.767,14 e, transferência de crédito junto as empresas Jornal Hoje Ltda. no valor de R\$ 708.740,24 e L. J. Roman & Cia.Ltda. no valor de R\$ 212.492,62.
3. Em 13 de outubro de 2008 através da décima sétima alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20084652373 em 29 de outubro de 2008, foram efetuadas as seguintes alterações: **(a)** Ingressa na sociedade **Diplomata S/A Industrial e Comercial**; **(b)** O capital social foi aumentado de R\$ 128.301,00 para R\$ 14.107.068,00, sendo o aumento de R\$ 13.978.767,00 integralizado pela sócia ingressante Diplomata S/A Industrial e Comercial através de entrega de bens imóveis (das mesmas salas comerciais que lhe haviam sido transferidas na 15ª Alteração Contratual re-ratificada na 16ª Alteração Contratual).
4. Em 30 de julho de 2009 através da décima nona alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20096344016 em 23 de setembro de 2009, retira-se da sociedade Claudemir de Oliveira cedendo e transferindo a sua participação de R\$ 1,00 para Clarice Roman.
5. Em 20 de abril de 2012 através da vigésima alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20123176727 em 10 de maio de 2012, foram realizadas as seguintes modificações: **(a)** Ingressa na sociedade **Alfredo Kaefer & Cia.Ltda.**; **(b)** Retira-se da sociedade Diplomata S/A Industrial e Comercial.
6. Em 26 de junho de 2012 através da vigésima primeira alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20124642705 em 19 de julho de 2012, foram efetuadas as seguintes alterações: **(a)** Ingressam na sociedade **Vegrande Veículos Casagrande S/A e Claudia Schöll Urio**; **(b)** Retiram-se da sociedade Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. e Clarice Roman; **(c)** É nomeada administradora da sociedade a agora não sócia Clarice Roman.
7. Em 06 de janeiro de 2014 através da vigésima segunda alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20140198733 em 23 de janeiro de 2014, a administração da sociedade passa a ser exercida pelo não sócio Ricardo Schöll e pela sócia Claudia Schöll Urio.

**Quesito 2** – Quem eram seus sócios?

**Resposta** – Também para melhor entendimento, fiz um apanhado a partir da 15ª. alteração contratual de 18 de agosto de 2006 até a última alteração contratual da empresa, cuja composição societária foi a seguinte:



1. Até 17 de agosto de 2006.

Sócios	Nº Quotas	Valor R\$	%
Diplomata S/A Industrial e Comercial	15.028.300	15.028.300,00	99,99%
Claudemir de Oliveira	1	1,00	0.01%
<b>T o t a i s</b>	<b>15.028.301</b>	<b>15.028.301,00</b>	<b>100%</b>

2. De 18 de agosto de 2006 até 12 de outubro de 2008.

Sócios	Nº Quotas	Valor R\$	%
Clarice Roman	128.300	128.300,00	99,99%
Claudemir de Oliveira	1	1,00	0,01%
<b>T o t a i s</b>	<b>128.301</b>	<b>128.301,00</b>	<b>100%</b>

3. De 13 de outubro de 2008 até 29 de julho de 2009.

Sócios	Nº Quotas	Valor R\$	%
Diplomata S/A Industrial e Comercial	13.978.767	13.978.767,00	99,09%
Clarice Roman	128.300	128.300,00	0,90%
Claudemir de Oliveira	1	1,00	0,01%
<b>T o t a i s</b>	<b>14.107.068</b>	<b>14.107.068,00</b>	<b>100%</b>

4. De 30 de julho de 2009 até 19 de abril de 2012.

Sócios	Nº Quotas	Valor R\$	%
Diplomata S/A Industrial e Comercial	13.978.767	13.978.767,00	99,09%
Clarice Roman	128.301	128.301,00	0,91%
<b>T o t a i s</b>	<b>14.107.068</b>	<b>14.107.068,00</b>	<b>100%</b>

5. De 20 de abril de 2012 até 25 de junho de 2012.

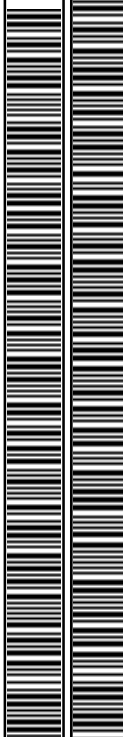
Sócios	Nº Quotas	Valor R\$	%
Alfredo Kaefer & Cia.Ltda.	13.978.767	13.978.767,00	99,09%
Clarice Roman	128.301	128.301,00	0,91%
<b>T o t a i s</b>	<b>14.107.068</b>	<b>14.107.068,00</b>	<b>100%</b>

6. De 26 de junho de 2012 até hoje.

Sócios	Nº Quotas	Valor R\$	%
Vegrande Veículos Casagrande S/A	13.978.767	13.978.767,00	99,09%
Claudia Schöll Urio	128.301	128.301,00	0,91%
<b>T o t a i s</b>	<b>14.107.068</b>	<b>14.107.068,00</b>	<b>100%</b>

**Quesito 3** – Quem eram seus administradores?

**Resposta** – A Sra. Clarice Roman foi administradora de 18 de agosto de 2006 e permaneceu nesta função até 06 de janeiro de 2014, figurando durante esse período como administradora sócia e não sócia. A partir de 06 de janeiro de 2014 a administração passou a ser exercida pelo não sócio Ricardo Schöll e pela sócia Claudia Schöll Urio.



PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

**Quesito 4** – Antigos sócios e administradores possuíam alguma ligação com as empresas constantes no bojo da sentença de quebra?

**Resposta** – Sim, conforme demonstrado nos quesitos anteriores os antigos sócios e administradores possuíam ligação direta com o grupo falido Diplomata/Kaefer.

**Quesito 5** – Os sócios recebiam pró-labore pelas atividades desenvolvidas?

**Resposta** – Em consulta ao ECD (Escrituração Contábil Digital) enviados a Receita Federal do Brasil entre os anos de 2010 a 2013 não constam pagamentos a este título.

**Quesito 6** – Quem recebeu os valores referentes à venda do shopping?

**Resposta** – Em relação a forma de pagamento da compra e venda do Shopping West Side, utilizo como prova emprestada a resposta ao quesito 06 contido no **Mov.335.1 dos Autos 0037330-59.2014.8.16.0021 do incidente de Clarice Roman.**

1. A compra e venda de quotas entre Vegrande Veículos Casagrande S/A e Alfredo Kaefer & Ca.Ltda. foi realizada pelo valor de R\$ 20.808.900,00, cujos pagamentos ocorreram da seguinte forma: **(a)** R\$ 11.000.000,00 via depósito em conta corrente do Banco Standard de Investimentos S/A.; **(b)** R\$ 2.308.900,00 via depósito bancário em 02 de julho de 2012 para Alfredo Kaefer & Cia.Ltda.; **(c)** Depósitos bancários para Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. no valor de R\$ 2.500.000,00 cada, nas seguintes datas: 06 de julho de 2012, 11 de julho de 2012 e 12 de julho de 2012.
2. A compra e venda de quotas entre Claudia Schöll Urio e Clarice Roman, foi realizada pelo valor de R\$ 191.100,00 e o pagamento foi efetuado mediante depósito bancário no dia 02 de julho de 2012 na conta corrente em nome da Sra.Clarice Roman.

**Quesito 7** – De que forma ocorreu o pagamento da venda e compra do shopping?

**Resposta** – Descrito no quesito anterior.

**Quesito 8** – Os valores foram devidamente declarados nos órgãos competentes?

**Resposta** – Referente a alienação das quotas por parte da Alfredo Kaefer & Cia. Ltda. estas estão registradas em sua contabilidade. A compra e a venda das quotas sociais foram registradas pelo mesmo valor de R\$ 20.808.900,00.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5DS PU4BU F9424 MRCCG

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYFQ GR4DQ 59THF UBDRB

PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

A participação societária da Sra. Clarice Roman estava informada em sua declaração de imposto de renda pelo valor de R\$ 128.300,00 (cento e vinte e oito mil e trezentos reais), todavia, não consta em sua declaração de imposto de renda a informação de ganho de capital, uma vez que, as quotas foram vendidas pelo valor de R\$ 191.100,00 (cento e noventa e um mil e cem reais), que gerou um ganho de capital (lucro) de R\$ 62.800,00.

**Quesito 9** – Os novos donos o shopping West Side exercem diretamente a administração do estabelecimento?

**Resposta** – A administração do shopping West Side, passou a ser exercida pelos novos donos em 06 de janeiro de 2014, de acordo com a 22ª alteração do contrato social, onde foram nomeados administradores o Sr. Ricardo Scholl e Sra. Claudia Scholl Urio.

Em consulta ao ECD (Escrituração Contábil Digital) entregue a Receita Federal do Brasil referente ao exercício social de 2013 consta a assinatura digital da Sra. Clarice Roman como diretora e do Sr. Mario Nogueira Franco como contador.

**Quesito 10** – O endereço da Ecco Nature Ambiental Ltda. é correspondente ao endereço de alguma outra empresa do grupo Diplomata (incluindo as estendidas)?

**Resposta** – O endereço da Ecco Nature Ambiental Ltda. é contíguo ao da Electryx Serviços Elétricos Ltda.

<b>Ecco Nature Ambiental Ltda.</b>	<b>Electryx Serviços Elétricos Ltda.</b>
Avenida Brasil, nº 2962, Sala 72-B – São Cristóvão – Cascavel – Paraná.	Avenida Brasil, nº 2962, Sala 72, - São Cristóvão – Cascavel – Paraná.

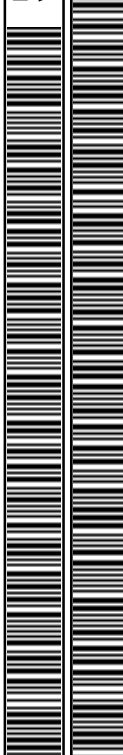
Estas sociedades estão sediadas em salas comerciais do empreendimento West Side Shopping Center, que em determinado período de tempo pertenceu ao grupo Diplomata/Kaefer.

**Quesito 11** – A empresa possui capital social no importe de R\$ 100.000,00, é possível comprovar a origem de referido capital social?

**Resposta** – Constituída em 11 de outubro de 2011 com a razão social **ECCO NATURE AMBIENTAL LTDA.** conforme contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 41207205713 em 26 de outubro de 2011, cuja sede era na Avenida Brasil, nº 2962, Sala 72-B, São Cristóvão, na cidade de Cascavel – Paraná e o capital social de R\$ 100.000,00 seria integralizado em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, ou seja; até 10 de outubro de 2012, fato que nunca ocorreu. Os sócios eram: Alfredo Kaefer & Cia.Ltda., representada por seu administrador Jacob Alfredo Stoffels Kaefer com R\$ 99.000,00 e Jacob Alfredo Stoffels Kaefer com R\$ 1.000,00.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5DS PU4BU F9424 MRCCG

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYFQ GR4DQ 59THF UBDRB





PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



Em 13 de maio de 2013 através da primeira alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 20133164730 em 17 de junho de 2013, foi alterado o administrador da sociedade que até então era exercida pela não sócia Alessandra Cenira Ceccatto Kaefer Pachnki e passou a ser exercida pelo sócio Jacob Alfredo Stoffels Kaefer.

Como esta sociedade permaneceu inativa desde a sua constituição, não consta registro e/ou informação que o capital tenha sido integralizado.

Também não foi detectado na contabilidade da sócia majoritária Alfredo Kaefer & Cia. Ltda., qualquer escrituração contábil relativa a esse investimento.

**Quesito 12** – Quem eram os sócios da empresa Ecco Nature?

**Resposta** – Demonstro a seguir a composição societária que não sofreu modificações desde a sua constituição:

Sócio	Quotas	Valores em R\$	%
Alfredo Kaefer & Cia. Ltda.	99.000	99.000,00	99,00%
Jacob Alfredo Stoffels Kaefer	1.000	1.000,00	1,00%
<b>T o t a l</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100,00%</b>

**Quesito 13** – A empresa efetivamente desenvolveu suas atividades em algum período de tempo?

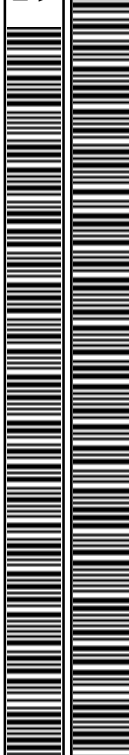
**Resposta** – De acordo com as declarações informadas a Receita Federal do Brasil, a Sociedade permaneceu inativa desde a sua constituição até hoje.

**Quesito 14** – Os sócios da empresa perceberam pró-labore por possíveis atividades?

**Resposta** – Não constam registros nesse sentido, a qual permaneceu inativa desde a sua constituição.

**Quesito 15** – O objeto social da empresa em comento coincide com o objeto social das demais empresas expostas no parágrafo anterior?

**Resposta** – O objeto social da empresa é: **Conservação de florestas nativas, incorporação de empreendimentos imobiliários; elaboração, desenvolvimento, implementação, assessoria, comercialização e gestão de projetos e produtos relativos a conservação, compensação, recuperação e preservação do meio ambiente.** Não há relação nem semelhança deste objeto sociais com o de outra empresa do Grupo Diplomata/Kaefer.



PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Quesito 16** – Houve transferência de valores diretamente para as contas das pessoas físicas ou jurídicas envolvidas na sentença de quebra?

**Resposta** – Não constam registros nem indícios de ter havido qualquer transferência de valor, mesmo porque a sociedade manteve-se inativa desde a constituição até hoje.

### **III – Respostas aos quesitos formulados pela Requerida Mov.87.1**

**Quesito 1** – Há comprovação de pagamento do preço de aquisição das quotas sociais da petionante por VEGRANDE VEÍCULOS CASAGRANDE S/A e CLAUDIA SCHOLL URIO? Qual foi o preço pago por cada uma das adquirentes? Queira o Sr.Perito indicar quem foram (indicando denominação social e CNPJ) os recebedores dos pagamentos, indicando as datas e quantias pagas/recebidas.

**Resposta** – De acordo com os comprovantes de transferência eletrônica disponível (TED), os pagamentos foram efetuados às seguintes pessoas jurídicas e físicas:

<b>Data</b>	<b>Valor em Reais</b>	<b>Recebedor</b>	<b>CNPJ/CPF</b>
28.06.2012	11.000.000,00	Banco Standard de Investimentos	04.866.275/0001-63
02.07.2012	191.100,00	Clarice Roman	580.780.539-91
02.07.2012	2.308.900,00	Alfredo Kaefer & Cia Ltda.	01.266.052/0001-77
06.07.2012	2.500.000,00	Alfredo Kaefer & Cia. Ltda.	01.266.052/0001-77
11.07.2012	2.500.000,00	Alfredo Kaefer & Cia. Ltda.	01.266.052/0001-77
12.07.2012	2.500.000,00	Alfredo Kaefer & Cia. Ltda.	01.266.52/0001-77
<b>T o t a l</b>	<b>21.000.000,00</b>	-	-

Conforme demonstrado, foram transferidos R\$ 11.000.000,00 para o Banco Standard de Investimentos e R\$ 9.808.900,00 para Alfredo Kaefer & Cia. Ltda, totalizando R\$ 20.808.900,00 pela aquisição das quotas pertencentes à Alfredo Kaefer & Cia. Ltda.

Para Sra.Clarice Roman foi transferido o valor de R\$ 191.100,00 referente ao pagamento de suas quotas.

**Quesito 2** – O valor da compra e venda da totalidade das quotas sociais da petionante obedeceu o valor médio de mercado para dita negociação?

**Resposta** – Utilizo como prova emprestada o capítulo VII – Comparação das Avaliações, juntado no **Mov.339.1 dos Autos 0008866-88.2015.8.16.0021.**

PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 339.1 - Assinado digitalmente por Semma Empresa de Shopping Centers Ltda:172125200  
00160  
22/09/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

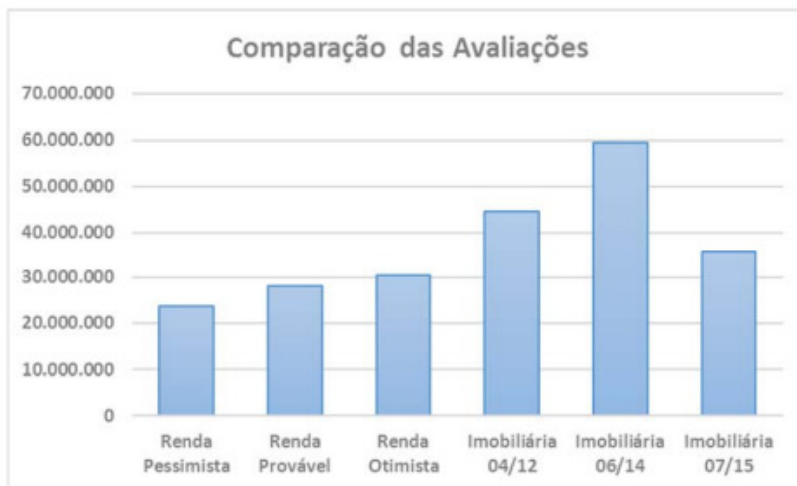


### Capítulo VII – Comparação das Avaliações

A tabela seguinte apresenta os valores encontrados em diferentes avaliações do West Side Shopping no decorrer do tempo.

Fonte	Metodologia	Valor
<b>Atual</b>	<b>Método de renda base 04/12</b>	<b>R\$ 28,119 milhões</b>
<b>Trust Avaliações</b>	Imobiliária base 04/12	R\$ 44,507 milhões
<b>Renan Imóveis</b>	Imobiliária base 06/14	R\$ 59,489 milhões
<b>Relatório Atividades Falência</b>	Imobiliária base 07/15	R\$ 35.607 milhões

As diferenças básicas de valor encontradas entre a atual avaliação e as demais anteriormente efetuadas se devem exclusivamente à metodologia utilizada. A metodologia correta para a avaliação de um shopping center é o método de renda, pois é necessário considerar que o imóvel tem sua utilização exclusiva para esse fim, definida pela sua configuração construtiva, não tendo valor para outro propósito, salvo seja estruturalmente modificado e ou reconstruído.



A avaliação imobiliária no segmento de shopping center é válida para se ter a informação do custo de reposição para contratação de seguro patrimonial; e ou caso se deseje desmobilizar o ativo e vender o terreno para outra finalidade, necessitando que o imóvel seja entregue livre e desimpedido de pessoas e coisas, possibilitando ao comprador sua posse total e imediata.

Nessa hipótese o Shopping deveria proceder com a desocupação de todos os locatários e recompra das unidades autônomas cuja propriedade é de terceiros.





**Quesito 3** – É possível o Sr.Perito atestar que a compra e venda das quotas da peticionante por Vegrande Veículos Casagrande S/A e Claudia Scholl Urio obedeceu todas as formalidades legais para a prática do ato? Justifique e/ou fundamente.

**Resposta** – Entendo que as formalidades legais foram estabelecidas no “Instrumento Particular de Contato de Compra e Venda de Participação Societária e Outras Avenças”, cujas cláusulas foram cumpridas.

**Quesito 4** – Queira o Sr.Perito, analisando a alteração contratual correspondente, atestar que o controle societário da peticionante foi alterado após a aquisição da totalidade de suas quotas da peticionante por VEGRANDE VEÍCULOS CASAGRANDE S/A e CLAUDIA SCHOLL URIO.

**Resposta** – O controle societário do West Side foi alterado em 26 de junho de 2.012, em sua totalidade de quotas, de acordo com a 21ª alteração do contrato social, tendo como novos sócios:

Sócios	Quotas	Valores em R\$	%
Vegrande Veículos Casagrande S/A	13.978.767	13.978.767,00	99,09%
Cláudia Scholl Urio	128.301	128.301,00	0,91%
<b>T o t a l</b>	<b>14.107.068,00</b>	<b>14.107.068,00</b>	<b>100%</b>

Ressalto, no entanto, que a administração da empresa permaneceu a cargo da Sra.Clarice Roman (sócia retirante) até 06 de janeiro de 2.014. A partir daquela data a administração passou a ser exercida pelo Sr.Ricardo Scholl e Sra.Claudia Scholl Uria, de acordo com a 22ª alteração do contrato social.

A administração foi alterada após decorrido o prazo de opção de recompra das quotas sociais findo em 30 de novembro de 2.012.

**Quesito 5** – Da resposta a ser apresentada frente ao ofício expedido ao Banco Standard de Investimentos S/A (mov.63), bem como através da análise dos documentos juntados nestes autos e nos autos de falência, queira o Sr.Perito confirmar e responder

- a) Se o valor pago pela adquirente VEGRANDE diretamente à Instituição Financeira (R\$ 11.000.000,00) quitou a integralidade do crédito que originou a alienação fiduciária que onerava os imóveis da peticionante;

**Resposta** – Como o questionamento é idêntico ao enviado ao Banco Standard de Investimentos S/A., transcrevo a resposta na íntegra. “*O Contrato de Alienação Fiduciária previa o cumprimento pela DIPLOMATA das obrigações assumidas quando da emissão da CCE. Não obstante o valor atualizado de R\$ 24.546.045,41 (vinte e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, quarenta e cinco reais e quarenta e um centavos), o STANDARD, quando da assinatura do Termo de Acordo, comprometeu-se a dar quitação integral da dívida mediante a contrapartida de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais)*”.



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

b) Em que data o pagamento foi recebido pela Instituição Financeira;

**Resposta** – “O pagamento foi recebido pelo STANDARD em 28.06.2012”.

c) Quem foi a fonte pagadora, indicando denominação social e CNPJ;

**Resposta** – Transcrevo a resposta enviada pelo Banco Standard: “O pagamento foi feito pela empresa VEGRANDE VEÍCULOS CASAGRANDE S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 75.526.079/0001-98, conforme Declaração firmada pela Diplomata, pelo Sr.Jacob e pelo West Side, registrada perante o 1º Tabelionato de Notas de Cascavel/PR em 03.07.2012”.

d) Qual era o valor da avaliação de todos os bens imóveis da peticionante para os fins do contrato de alienação fiduciária;

**Resposta** – Transcrevo na íntegra a resposta do Banco Standard: “De acordo com anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, à época, os bens imóveis foram avaliados em R\$ 12.751.010,93 (doze milhões, setecentos e cinquenta e um mil, dez reais e noventa e três centavos)”.

**Quesito 6** – Queira o Sr.Perito informar por qual valor as quotas da peticionante estariam contabilizadas no patrimônio da vendedora ALFREDO KAEFER & CIA LTDA. (CNPJ/MF nº 01.266.062/0001-77) e na declaração de imposto de renda de CLARISSE ROMAN (CPF/MF nº 580.780.539-91).

**Resposta** – A participação societária da Alfredo Kaefer & Cia Ltda. no West Side estava registrada em sua contabilidade pelo valor de R\$ 20.808.900,00 (vinte milhões oitocentos e oito mil e novecentos reais), que é o mesmo valor da aquisição.

A participação societária da Sra.Clarice Roman no West Side estava declarada em seu imposto de renda pelo valor de R\$ 128.300,00 (cento e vinte e oito mil e trezentos reais).

#### **IV – Respostas aos quesitos formulados pela Administradora Judicial Mov.108.1**

**Quesito 1** – Quais são os valores relacionados pela West Side como auferido com as locações? Os valores correspondem com aqueles previstos nos contratos de locação?

**Resposta** – De acordo com os recebimentos descritos na prestação de contas do mês de abril de 2015, fiz uma amostragem em relação aos recebimentos e os valores constantes nos contratos de locação:



Locatário	Recebimento 04/2015			Contrato
	Aluguel	Condomínio	Total	
Dina Maria de Campos	291,69	668,54	960,23	800,00
Dionatas Gesser - ME	528,27	647,78	1.176,05	1.070,00
Certa Distribuidora de Alimentos	344,69	679,47	1.024,16	900,00
Mariangela do Carmo T. Macagnan	469,62	647,78	1.117,40	700,00
Cristiane Helena Welter	750,00	0,00	750,00	750,00
Construtora Dinâmica	207,62	647,78	855,40	700,00
CBJS - Construções Civis Ltda.	376,08	647,78	1.023,86	800,00
Antonio Araujo Junior	177,41	1.184,42	1.361,83	900,00
Juliano de Bortoli - Big Batata	1.200,00	1.184,42	2.384,42	1.200,00
Karina Pontes Santos	780,00	679,47	1.459,47	780,00
Augusto Prando Gonçalves	252,32	647,78	900,10	800,00
Nilva dos Santos Cunha	728,83	679,47	1.408,30	1.300,00
Lidia Maria Bee	239,69	631,54	871,23	800,00
Eleandro Gomes dos Santos	140,51	864,78	1.005,29	700,00

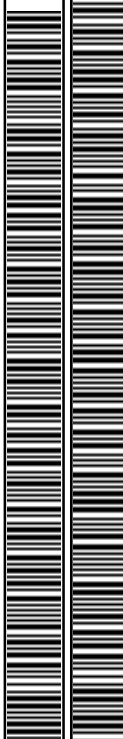
Na grande maioria dos contratos de locação juntamente com o valor do aluguel está embutido o valor do condomínio (CRD).

Locatário	Data	Valor do contrato	Corrigo pelo IGP-DI	Prestação de contas 04/2015		
				Aluguel	Condomínio	Total
Dina Maria de Campos	17/04/2012	800,00	961,24	291,69	668,54	960,23
Dionatas Gesser - ME	20/08/2013	1.070,00	1.124,12	528,27	647,78	1.176,05
Certa Distribuidora de Alimentos	13/06/2013	900,00	965,40	344,69	679,47	1.024,16
Mariangela do Carmo Tolotti Macagnan	01/01/2008	700,00	1.041,79	469,62	647,78	1.117,40
Cristiane Helena Welter	15/07/2014	750,00	750,00	750,00	0,00	750,00
Construtora Dinâmica	17/11/2011	700,00	818,56	207,62	647,78	855,40
CBJS - Construções Civis Ltda.	16/05/2011	800,00	959,67	376,08	647,78	1.023,86
Antonio Araujo Junior	20/08/2009	900,00	1.221,83	177,41	1.184,42	1.361,83
Juliano de Bortoli - Big Batata	13/04/2013	1.200,00	1.335,13	1.200,00	1.184,42	2.384,42
Karina Pontes Santos	15/07/2014	780,00	780,00	780,00	679,47	1.459,47
Augusto Prando Gonçalves	20/09/2012	800,00	870,48	252,32	647,78	900,10
Nilva dos Santos Cunha	15/01/2014	1.300,00	1.349,14	728,83	679,47	1.408,30
Lidia Maria Bee	21/03/2013	800,00	882,17	239,69	631,54	871,23
Eleandro Gomes dos Santos	27/07/2009	700,00	949,45	140,51	864,78	1.005,29
Berté & Berté Ltda.	20/06/2010	5.370,00	6.991,61	6.654,00	0,00	6.654,00

No quadro acima, os valores estão corrigidos pelo IGP-DI que é o índice de atualização descrito nos contratos de locação. Percebe-se uma proximidade entre os valores recebidos a título de aluguel e condomínio em relação aos valores apurados com base nos índices de atualização e, existem muitos contratos que isenta os locatários do pagamento de condomínio, sendo este valor embutido no pagamento do aluguel.

Não está sendo considerado na atualização o percentual de 5% por ano de vigência contratual, descrito nos contratos de locação, mas não praticado, conforme se manifestou a Requerida no Mov.281.1 diante do questionamento do gestor judicial:

**“c. Consta dos contratos (cláusula 5.2.9) que além dos índices oficiais, o aluguel mensal reajustável tem reajuste anual de 5% (cinco por cento), este reajustamento vem sendo praticado?”**





**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

*R.: A atual administração tem buscado cumprir esta disposição, inobstante a resistência dos lojistas mencionada na resposta ao quesito “5-a”. Até o momento houve concordância somente por parte da Academia, cujo primeiro recebimento nos novos patamares ocorreu em 09/2015”.*

**Quesito 2** – Os valores de aluguéis são condizentes com os valores de mercado para a região?

**Resposta** – Utilizo como prova emprestada o item desempenho das receitas no capítulo III – O West Side como negócio, juntado no **Mov.339.1 dos Autos 0008866-88.2015.8.16.0021.**

O aluguel em shopping centers é comumente estabelecido como um percentual sobre as vendas de cada loja, sendo que é normalmente estabelecido um valor mínimo que será pago caso o valor obtido através do cálculo percentual situe-se em patamares inferiores ao aluguel mínimo.

Dos 33 contratos de locação obtidos como amostragem, apenas 3 expressaram a cobrança de aluguel percentual sobre vendas, divergindo da prática mais comum do mercado para o segmento de shopping centers, onde sempre que aplicável, praticamente a totalidade das locações são contratadas com aluguel percentual.

Em relação aos patamares dos aluguéis mínimos da amostra, seus valores médios por m<sup>2</sup> de área locada são expressivamente inferiores aos praticados no mercado à época.

**Quesito 3** – Quais são os índices de correção dos aluguéis previstos? Tais índices estão de acordo com os índices de mercado?

**Resposta** – Os índices de correção dos aluguéis previsto nos contratos de locação é a variação anual acumulada do IGP-DI.

Consta também a informação de um reajuste sobre o valor do aluguel mínimo de 5% a cada ano de vigência do contrato de locação.

**Quesito 4** – Aplicando-se o índice de correção ao valor originário do contrato de locação, estes valores estão em consonância com os valores relacionados pela West Side?

**Resposta** – Respondido nos quesitos anteriores.



## **V – Respostas aos quesitos formulados pela Administradora Judicial Mov.398.1**

**Quesito 1** – Queira o Sr.Perito, descrever o imóvel avaliando, pormenorizadamente – localização, dimensões, edificações e benfeitorias?

**Resposta** – De acordo com o documento juntado no **Mov.339.1 dos Autos 0008866-88.2015.8.16.0021** a descrição é a seguinte:

O imóvel situa-se em terreno de formato irregular de topografia em aclive suave com patamares planos em relação ao nível da rua, compreendendo 20.592 m<sup>2</sup> de área total.

O empreendimento denominado SHOPPING WEST SIDE, é um shopping Center a céu aberto composto de 4 blocos e um posto de abastecimento, sendo o A e B com 40 lojas cada se diferenciando um do outro devido o bloco A ser dotado de centro de diversões (boliche e lazer) e o bloco B possuir 2 salas de cinema (capacidade de 200 e 400 lugares), no bloco C com 8 lojas unificadas onde se situa a academia do complexo, e bloco de serviços aonde ficam vestiários e depósitos. O empreendimento possui arruamento em concreto, 117 vagas descobertas e 6 passarelas cobertas para a ligação entre os blocos.

A área total construída de 11.312 m<sup>2</sup> compreende uma Área Bruto Locável (ABL) de propriedade do avaliando de 5.651,49 m<sup>2</sup> mais mezaninos de 1.653,80 m<sup>2</sup>, e mais 572,97 m<sup>2</sup> de propriedade de terceiros. O objeto desta avaliação é todo embasado na ABL exclusivamente de propriedade do West Side Shopping Center Ltda.

As vias para as quais o imóvel faz frente são dotadas dos seguintes melhoramentos públicos:

Calçamento asfáltico	Rede de esgoto
Guias e sarjetas	Rede de energia
Iluminação pública	Rede de comunicações
Rede de água	Transporte coletivo
Coleta de lixo	Serviços postais

### **Conservação**

Admite-se que à época o imóvel possuía estado regular de conservação, que não comprometia sua capacidade de geração de caixa – status inferido pela avaliação efetuada em abril/12.

**Quesito 2** – Qual é a área do imóvel (terreno) e qual é área construída (edificações)?

**Resposta** – Descrito no quesito anterior.

**Quesito 3** – Queira o Sr.Perito, descrever a localização do imóvel, bem como a vizinhança que o cerca? Se imóvel comercial, residencial, industrial e quais aptidões?





**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

**Resposta** – De acordo com o documento juntado no **Mov.339.1 dos Autos 0008866-88.2015.8.16.0021** a localização e acessos são as seguintes:

- Local de passagem natural, bastante conhecido pela população residente na cidade, pela proximidade do Zoológico Danilo José Galapassi e do Parque Municipal Paulo Gorski, muito freqüentado pela população em dias de final de semana.
- Apresenta uma extensa frente para a Av.Brasil (frente), permitindo excelente visibilidade e exposição para os veículos que nelas trafegam, em ambos os sentidos.
- Posicionamento próximo ao Terminal Rodoviário Urbano Leste, o de maior movimento entre os três existentes na cidade, que receber 23 linhas de ônibus (contra 20 no Terminal Oeste e 14 no Terminal Sul).
- Vizinhança a grandes operações comerciais e de serviços, como o Home Center JD, Igreja São Cristóvão, Hospital Santa Catarina e o Colégio/Faculdade Alfa Brasil.
- Proximidade a alguns bairros residenciais (de ocupação horizontal) de alto padrão, como Região do Lago, Nova York e Pacaembú.
- Situado na Avenida Brasil, principal via de ligação da cidade, que corta toda a zona urbana, no sentido leste-oeste, passando pela Zona Central.
- Inserido em corredor comercial de forte grau de atratividade, com destaque para o segmento automotivo (lojas de automóveis usados e concessionárias autorizadas), no trecho próximo ao site.
- Proximidade a Zona Central da cidade (2,5 km), onde estão concentradas as grandes operações varejistas e o pólo hoteleiro, com 12 estabelecimentos.
- Posicionamento entre dois trevos de entrada e saída da cidade: Avenida Brasil x Rodovia BR-369 x Rodovia BR 277 (3,5 km) e Avenida Barão do Rio Branco x Rodovia BR 467 (2,5 km).
- Acessos regionais (de chegada) na zona urbana de Cascavel, composto por vias convencionais, duplicadas e expressas:

**- Sentido Norte:**

- Av.Piquiri → Av.Barão do Rio Branco → Av.Brasil.
- Rod.BR-163 → Av.Barão do Rio Branco → Av.Brasil.
- Av.Andradina → Av.Araucária → Av.Paraná → Av.José Maria de Brito.

**- Sentido Sul**

- R. Rio da Paz → Rua Carlos Gomes → Av.Brasil.
- Rod.BR-277 → Av.Brasil.

**- Sentido Leste**

- Rod.BR-369 → Av.Brasil.
- Rod.BR-467 → Av.Brasil.

**- Sentido Oeste**

- Av. da Marginal → Av.Tancredo Neves → Av.Brasil.
- Av. Brasil.

- O excelente sistema viário da cidade permite fácil e rápido acesso para toda a zona urbanizada de Cascavel, no tempo máximo de 20 minutos.

PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

- Os acessos para os municípios vizinhos são realizados pelos eixos das rodovias BR-163, BR-277, BR-369 e BR-467.

**Quesito 4** – O imóvel é de fácil acesso? Encontra-se servido de transporte público?

**Resposta** – Respondido no quesito anterior.

**Quesito 5** – Queira o Sr.Perito, ao realizar a avaliação, efetivá-la sobre os seguintes critérios: segundo o custo (valor do que está construído); segundo a renda (valor que pode gerar) e segundo o mercado (valor praticado em imóveis de iguais características). Justamente por isso, se faz necessário a avaliação do terreno, das edificações, das benfeitorias e de eventuais construções que podem ser erguidas sobre o imóvel levando m consideração o zoneamento urbano eis que podem maximizar o valor imobiliário.

**Resposta** – De acordo com o documento juntado no **Mov.339.1 dos Autos 0008866-88.2015.8.16.0021** a o valor de mercado é o seguinte:



### Capítulo VII – Comparação das Avaliações

A tabela seguinte apresenta os valores encontrados em diferentes avaliações do West Side Shopping no decorrer do tempo.

Fonte	Metodologia	Valor
<b>Atual</b>	<b>Método de renda base 04/12</b>	<b>R\$ 28,119 milhões</b>
<b>Trust Avaliações</b>	Imobiliária base 04/12	R\$ 44,507 milhões
<b>Renan Imóveis</b>	Imobiliária base 06/14	R\$ 59,489 milhões
<b>Relatório Atividades Falência</b>	Imobiliária base 07/15	R\$ 35.607 milhões

As diferenças básicas de valor encontradas entre a atual avaliação e as demais anteriormente efetuadas se devem exclusivamente à metodologia utilizada. A metodologia correta para a avaliação de um shopping center é o método de renda, pois é necessário considerar que o imóvel tem sua utilização exclusiva para esse fim, definida pela sua configuração construtiva, não tendo valor para outro propósito, salvo seja estruturalmente modificado e ou reconstruído.



A avaliação imobiliária no segmento de shopping center é válida para se ter a informação do custo de reposição para contratação de seguro patrimonial; e ou caso se deseje desmobilizar o ativo e vender o terreno para outra finalidade, necessitando que o imóvel seja entregue livre e desimpedido de pessoas e coisas, possibilitando ao comprador sua posse total e imediata.

Nessa hipótese o Shopping deveria proceder com a desocupação de todos os locatários e recompra das unidades autônomas cuja propriedade é de terceiros.

PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

**Quesito 6** – Segundo o método comparativo, levando, pois, em consideração valores de imóveis no mercado imobiliário da região do imóvel, qual seria o valor?

**Resposta** – O critério utilizado pela SEMMA de avaliação do Shopping Center, baseado na geração de caixa, é o que melhor se enquadra neste tipo de avaliação do empreendimento.

**Quesito 7** – Qual era o valor de mercado à época da venda e qual é o valor de mercado atualmente?

**Resposta** – De acordo com o documento juntado no **Mov.339.1 dos Autos 0008866-88.2015.8.16.0021** o valor de mercado é o seguinte:

Considerando o que entendemos ser um cenário provável a uma taxa de desconto de 10% a.a. o valor do empreendimento é de R\$ 28.119.029 (vinte e oito milhões, cento e dezenove mil, e vinte e nove reais).

**Quesito 8** – Levando em consideração a destinação do imóvel – SHOPPING CENTER – e aí sua localização, acessibilidade, vizinhança, sobretudo a existência da pretensa construção de outro SHOPPING muito próximo ao local do imóvel, qual seria o valor da venda? Esta circunstância elevaria o valor?

**Resposta** – Se efetivada a construção de um novo Shopping nas proximidades, entendo que haveria uma desvalorização deste empreendimento.

## **VI – Respostas aos quesitos formulados pela Administradora Judicial Mov.453.1**

**Quesito 1** – Queira o Sr.Perito dizer quando que a Diplomata SA. transferiu suas cotas do Shopping West Side Center Ltda. para Alfredo Kaefer e Cia?

**Resposta** – A transferência ocorreu em 20 de abril de 2.012, mediante 20ª alteração do contrato social do West Side Shopping Center Ltda.

**Quesito 2** – Houve efetivo pagamento por parte da Alfredo Kaefer e Cia?

**Resposta** – De acordo com os registros contábeis da Alfredo Kaefer & Cia. Ltda., o valor desta aquisição foi de R\$ 20.808.900,00 (vinte milhões, oitocentos e oito mil e novecentos reais), que está contabilizado em conta corrente com a Diplomata S/A, não sendo comprovado o efetivo pagamento.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5DS PU4BU F9424 MRCCGD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYFQ GR4DQ 59THF UBDRB



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

Ressalto, no entanto, que nas datas em que houveram recebimentos da Vegrande no total de R\$ 9.808.900,00 (nove milhões, oitocentos e oito mil e novecentos reais), os registros contábeis apontam que nas mesmas datas os valores foram transferidos para outras contas, tendo como contrapartida o conta corrente utilizada para registrar a aquisição do West Side da Diplomata. Ao que tudo indica este valor foi repassado (entrou na conta) da Diplomata.

**Quesito 3** – Quanto tempo após ter “comprado” é que a Alfredo Kaerfer e Cia. vendeu o shopping?

**Resposta** – A compra ocorreu em 20 de abril de 2.012 e a venda ocorreu em 22 de junho de 2.012 que é a data do Instrumento de Compra e Venda, ou seja; a venda foi realizada 63 (sessenta e três) dias após a compra.

A 21ª alteração do contrato social, alterando o quadro societário com os novos sócios foi datado de 26 de junho de 2.012, ou seja; 4 (quatro) dias após a data do Instrumento de Compra e Venda.

**Quesito 4** – O valor pago à época pelas quotas foi justo e compatível com o patrimônio, com o imóvel objeto igualmente da perícia, ou simplesmente representou o valor do capital social?

**Resposta** – O valor pago a Alfredo Kaerfer & Cia. Ltda. pela compra do West Side foi de R\$ 20.808.900,00 (vinte milhões oitocentos e oito mil e novecentos reais).

Não representou simplesmente o capital social, pois o capital social à época era de R\$ 14.107.068,00 (quatorze milhões, cento e sete mil e sessenta e oito reais).

O critério de justo valor deve ser confrontado com o valor avaliado pela SEMMA que foi de R\$ 28.119.000,00.

**Quesito 5** – Qual o valor do capital social e do patrimônio líquido da empresa à época?

**Resposta** – Demonstro a composição do patrimônio líquido da empresa em 30 de junho de 2012:

Descrição	Valores em R\$
<b>Capital social</b>	<b>14.107.068,00</b>
Prejuízos acumulados	(1.655.228,21)
Prejuízo do exercício	(53.967,11)
<b>Valor do patrimônio líquido</b>	<b>12.397.872,68</b>

**Quesito 6** – Qual o passivo existente?

**Resposta** – O total do passivo do West Side Shopping Ltda. somando as posições contábeis e os passivos não contabilizados apresentam os seguintes valores:



**Augusto Antônio de Conto**  
 AUDITOR INDEPENDENTE

Valores em R\$

Balancete contábil	30.06.2012
Fornecedores	151.946,86
Partes relacionadas	1.861.654,93
Obrigações tributárias	221.896,59
Obrigações sociais e trabalhistas	598.701,10
Adiantamento de clientes	5.909,00
<b>Sub-total</b>	<b>2.840.108,48</b>
Passivo Judicial	11.300.705,65
Processos Justiça Federal	297.408,61
Trabalhistas	11.394,08
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>14.449.616,82</b>

**Observação:** Consta nos registros contábeis apenas o valor da dívida de R\$ 2.840.108,48.

Composição do passivo judicial:

Valores em R\$

Autor	Data	Vara	Valor causa	Valor atualizado até jun/12
Carlos Sbaraini S/A Ind. e Com.	03/10/2002	1ª. Vara	3.000.000,00	9.227.896,50
Fazenda Pública de Cascavel	24/03/2008	3ª. Vara	14.113,54	25.228,82
Empresa de Cinema Arco Iris Ltda.	03/04/2001	1ª. Vara	200.000,00	729.341,82
Auto Posto West Side Shopping Ltda.	08/04/2002	1ª. Vara	40.000,00	132.985,66
Auto Posto West Side Shopping Ltda.	22/08/2006	1ª. Vara	431.491,59	912.192,61
Masahiro e Nishi Ltda. ME	26/07/2007	1ª. Vara	100.000,00	194.863,47
Fazenda Pública de Cascavel	17/03/2008	2ª. Vara	21.280,26	38.258,06
SANEPAR	10/04/2012	4ª. Vara	23.197,32	24.288,27
Gilmar Soares Martins	22/02/2010	2º. JE Cível	10.800,00	15.650,45
<b>TOTAL</b>			<b>3.840.882,71</b>	<b>11.300.705,65</b>

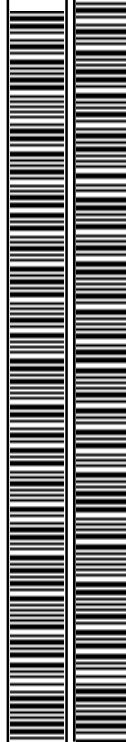
Relação de ações extraídas da certidão positiva do cartório distribuidor e atualizadas pelo índice médio do IGP-M/INPC acrescido de 1% ao mês.

Composição dos processos na Justiça Federal.

Valores em R\$

Autor	Data	Vara	Saldo em fev/2016	Obs.
União – Fazenda Nacional	21/07/1998	J.F. 4ª. região	261.310,05	Parcelado
União – Fazenda Nacional	26/10/1998	J.F. 4ª. região	0,00	Liquidado
União – Fazenda Nacional	30/04/2012	J.F. 4ª. região	36.098,56	Em trâmite
<b>TOTAL</b>			<b>297.408,61</b>	

Estes valores de processos foram informados pelo assistente técnico Sr. Ayrton José Adria.







### Reclamatórias trabalhistas

A certidão emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho – 9ª. Região demonstra que existiam 03 (três) reclamatórias trabalhistas contra o West Side Shopping. De acordo com informação prestada pelo assistente técnico Sr. Ayrton José Adria, destas 03 (três) ações resta apenas uma tramitando, e o valor de responsabilidade do West Side é R\$ 11.394,08 (base junho/2016). As outras duas foram encerradas sem desembolso de qualquer valor por parte do West Side.

**Quesito 7** – É possível identificar passivos ocultos à época da aquisição pelo Grupo Casagrande da referida pessoa jurídica? Quais e em que valores? (TUDO ISSO SEM PERDER PERSPECTIVA O FATO DE A VEGRANDE E CLÁUDIA DECLARARAM CONHECER A SITUAÇÃO ECONÔMICA-FINANCEIRA DA SOCIEDADE E ASSUMIRAM DIREITOS E OBRIGAÇÕES)?

**Resposta** – Respondido no quesito anterior.

**Quesito 8** – Para apuração do valor da transação, foi levado em consideração outros fatores como fundo de comércio, atividade, aviamento, clientela, capacidade econômico-financeira do empreendimento?

**Resposta** – Embora não esteja destacado no “**Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Participação Societária e Outras Avenças**”, como houve a aquisição de toda a participação societária, é possível que estes fatores tenham sido contemplados na negociação.

**Quesito 9** – Existiam entre as partes, seja através das pessoas físicas ou das pessoas jurídicas, relação comercial anterior? É possível que o transpasse da pessoa jurídica tenha ocorrido como garantia de um empréstimo feito pela Vegrande, suas empresas coligadas ou seus sócios ao GRUPO FALIDO, como muitas vezes defendido e sustentado pelo Senhor JACOB ALFREDO?

**Resposta** – A cláusula quinta do “**Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Participação Societária e Outras Avenças**” destaca que existe a opção de recompra das quotas sociais vendidas mediante entrega de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) sacas de 60 kg cada de milho padrão exportação, até 30 de novembro de 2012, sendo 1.040.445 (um milhão, quarenta mil e quatrocentas e quarenta e cinco) sacas pela Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. e 9.555 (nove mil e quinhentas e cinquenta e cinco) sacas pela Sra. Clarice Roman.

Esse valor poderia ser pago em dinheiro, calculado pelo preço de venda praticado no dia anterior por cerealistas, para entrega do produto posto no armazém da Sipl Indústria e Comércio Ltda. de Ibiporã/PR.

Por outro lado, é possível que essa transação tenha ocorrido em decorrência das quotas societárias terem sido ofertadas em garantia de uma negociação de milho ocorrida entre a compradora

PROJUDI - Processo: 0037389-47.2014.8.16.0021 - Ref. mov. 496.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

Diplomata e a fornecedora Sipal, esta pertencente ao mesmo grupo econômico da Vegrande. Constatei através de exame na ficha financeira da conta da Sipal na Diplomata e, em controles internos da Diplomata, que ocorreu uma negociação de 13.500.000 quilos (225 mil sacas) de milho, no valor de R\$ 25,00 (vinte e cinco) reais por saca, perfazendo o total de R\$ 5.625.000,00. O que chama à atenção no exame da ficha financeira é a existência de registros de saídas de recursos da Diplomata como se fossem pagamentos à Sipal, em valores idênticos e proximidade de datas com os recebimentos da Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. pela venda do Shopping, conforme demonstrado na resposta ao **Quesito 1 Mov.87.1 da Requerida**.

Permaneço ao inteiro dispor do Juízo e das Partes para os esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.

Em, 24 de novembro de 2.016.

Augusto Antônio de Conto  
Perito Contador  
CRC.PR.nº 013258/O-4  
Assinado Digitalmente

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5DS PU4BU F9424 MRCCGD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYFQ GR4DQ 59THF UBDRB

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

Exmo.Sr.

**Dr. Pedro Ivo Lins Moreira**

MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível  
Comarca de Cascavel – Paraná

**Autos nº 0008866-88.2015.8.16.0021**

**Incidente de Alfredo Kaefer & Cia.Ltda, Clarice Roman, Claudia Scholl Urio,  
Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, Vegrande Veículos Casagrande S/A e West Side  
Shopping Center Ltda.  
Laudo Pericial**

**Augusto Antônio de Conto**, perito contador nomeado nos Autos **Mov.116.1**, registrado no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Paraná, CRC-PR nº 013258/O-4, com escritório à rua Antonina nº 2.781, nesta cidade de Cascavel, Estado do Paraná, vem respeitosamente juntar aos Autos o presente Laudo Pericial.

### **I – Esclarecimentos iniciais**

1. A Administradora Judicial apresentou quesitos no **Mov.161.1** e **Mov.184.1** não nomeando assistente técnico;
2. A Requerida apresentou quesitos no **Mov.183.1** e indicou como assistente técnico o Sr. Ayrton José Adria a qual foi informado sobre o início da perícia no **Mov.364.1**;
3. O Ministério Público no **Mov.188.1** comunga com os quesitos apresentados;

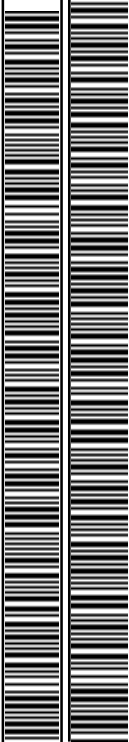
### **II – Resposta aos quesitos formulados pela Administradora Judicial – Mov.161.1**

**Quesito 1** – Segundo a avaliação da TRUST Consultoria, somente o imóvel (terreno) e as edificações, valeriam R\$ 44.507.000,00. Pedese, então, que a perícia leve, agora em consideração, qual era, à época, o efetivo valor de mercado do Shopping, levando em consideração não apenas o valor imobiliário, mas outros critérios como a clientela, o ponto, o *goodwill*, a potencialidade do empreendimento, o fundo de comércio, a produção de lucros dentre as diversas atividades desenvolvidas, entre outros critérios.

**Resposta** – Me reporto ao Laudo juntado no **Mov.339.1**, que diz no Capítulo VII – Comparação das Avaliações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSWY GA8TS 7VFRM ZW7BD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PULUS DBGRX 54PC6 NQLXD



PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 339.1 - Assinado digitalmente por Semma Empresa de Shopping Centers Ltda:172125200  
00160  
22/09/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

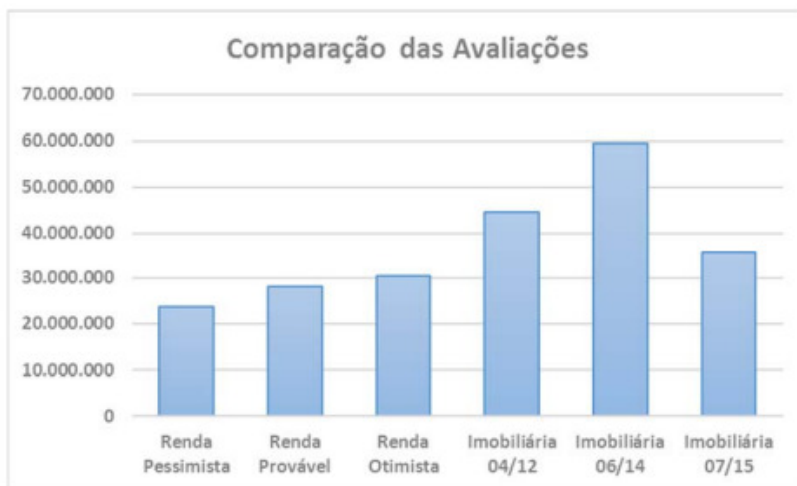


### Capítulo VII – Comparação das Avaliações

A tabela seguinte apresenta os valores encontrados em diferentes avaliações do West Side Shopping no decorrer do tempo.

Fonte	Metodologia	Valor
<b>Atual</b>	<b>Método de renda base 04/12</b>	<b>R\$ 28,119 milhões</b>
<b>Trust Avaliações</b>	Imobiliária base 04/12	R\$ 44,507 milhões
<b>Renan Imóveis</b>	Imobiliária base 06/14	R\$ 59,489 milhões
<b>Relatório Atividades Falência</b>	Imobiliária base 07/15	R\$ 35.607 milhões

As diferenças básicas de valor encontradas entre a atual avaliação e as demais anteriormente efetuadas se devem exclusivamente à metodologia utilizada. A metodologia correta para a avaliação de um shopping center é o método de renda, pois é necessário considerar que o imóvel tem sua utilização exclusiva para esse fim, definida pela sua configuração construtiva, não tendo valor para outro propósito, salvo seja estruturalmente modificado e ou reconstruído.



A avaliação imobiliária no segmento de shopping center é válida para se ter a informação do custo de reposição para contratação de seguro patrimonial; e ou caso se deseje desmobilizar o ativo e vender o terreno para outra finalidade, necessitando que o imóvel seja entregue livre e desimpedido de pessoas e coisas, possibilitando ao comprador sua posse total e imediata.

Nessa hipótese o Shopping deveria proceder com a desocupação de todos os locatários e recompra das unidades autônomas cuja propriedade é de terceiros.



**Augusto Antônio de Conto**  
 AUDITOR INDEPENDENTE

**Quesito 2** – Como a **VEGRANDE** e a Senhora **CLÁUDIA** alegam que levaram em consideração o passivo de 17 milhões na transação, circunstância esta que enfraquece a tese de que teria sido um grande negócio aos falidos, suplica-se ao *expert* para que se apure qual era o passivo à época, que gravitava, não só sobre a pessoa jurídica WEST SIDE mas igualmente sobre suas sócias, se possível?

**Resposta** – O total do passivo do West Side Shopping Ltda. somando as posições contábeis e os passivos não contabilizados era o seguinte:

Valores em R\$

Balancete contábil	30.06.2012
Fornecedores	151.946,86
Partes relacionadas	1.861.654,93
Obrigações tributárias	221.896,59
Obrigações sociais e trabalhistas	598.701,10
Adiantamento de clientes	5.909,00
<b>Sub-total</b>	<b>2.840.108,48</b>
Passivo Judicial	11.300.705,65
Processos Justiça Federal	297.408,61
Trabalhistas	11.394,08
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>14.449.616,82</b>

Composição do passivo judicial:

Valores em R\$

Autor	Data	Vara	Valor causa	Valor atualizado até jun/12
Carlos Sbaraini S/A Ind. e Com.	03/10/2002	1ª. Vara	3.000.000,00	9.227.896,50
Fazenda Pública de Cascavel	24/03/2008	3ª. Vara	14.113,54	25.228,82
Empresa de Cinema Arco Iris Ltda.	03/04/2001	1ª. Vara	200.000,00	729.341,82
Auto Posto West Side Shopping Ltda.	08/04/2002	1ª. Vara	40.000,00	132.985,66
Auto Posto West Side Shopping Ltda.	22/08/2006	1ª. Vara	431.491,59	912.192,61
Masahiro e Nishi Ltda. ME	26/07/2007	1ª. Vara	100.000,00	194.863,47
Fazenda Pública de Cascavel	17/03/2008	2ª. Vara	21.280,26	38.258,06
SANEPAR	10/04/2012	4ª. Vara	23.197,32	24.288,27
Gilmar Soares Martins	22/02/2010	2º. JE Cível	10.800,00	15.650,45
<b>TOTAL</b>			<b>3.840.882,71</b>	<b>11.300.705,65</b>

Relação de ações extraídas da certidão positiva do cartório distribuidor e atualizadas pelo índice médio do IGP-M/INPC acrescido de 1% ao mês.





PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



### Composição dos processos na Justiça Federal.

Valores em R\$

Autor	Data	Vara	Saldo em fev/2016	Obs.
União – Fazenda Nacional	21/07/1998	J.F. 4ª. região	261.310,05	Parcelado
União – Fazenda Nacional	26/10/1998	J.F. 4ª. região	0,00	Liquidado
União – Fazenda Nacional	30/04/2012	J.F. 4ª. região	36.098,56	Em trâmite
<b>TOTAL</b>			<b>297.408,61</b>	

Valores destes processos foram informados pelo assistente técnico Sr.Ayrton José Adria.

#### Reclamações trabalhistas

A certidão emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho – 9ª. Região demonstra que existiam 03 (três) reclamações trabalhistas contra o West Side Shopping. De acordo com informação prestada pelo assistente técnico Sr.Ayrton José Adria, destas 03 (três) ações resta apenas uma tramitando e o valor de responsabilidade do West Side é R\$ 11.394,08 (base junho/2016). As outras duas foram encerradas sem desembolso de qualquer valor por parte do West Side.

### **III – Resposta aos quesitos formulados pela Administradora Judicial Mov.184.1**

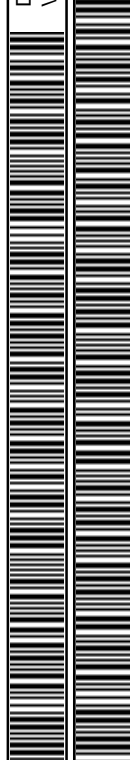
**Quesito 1** – Queira o Sr.Perito, descrever o imóvel avaliando, pormenorizadamente – localização, dimensões, edificações e benfeitorias?

**Resposta** – De acordo com o Laudo juntado no **Mov.339.1** a descrição é a seguinte:

O imóvel situa-se em terreno de formato irregular de topografia em aclave suave com patamares planos em relação ao nível da rua, compreendendo 20.592 m<sup>2</sup> de área total.

O empreendimento denominado SHOPPING WEST SIDE, é um shopping Center a céu aberto composto de 4 blocos e um posto de abastecimento, sendo o A e B com 40 lojas cada se diferenciando um do outro devido o bloco A ser dotado centro de diversões (boliche e lazer) e o bloco B possuir 2 salas de cinema (capacidade de 200 e 400 lugares), no bloco C com 8 lojas unificadas aonde se situa a academia do complexo, e bloco de serviços aonde ficam vestiários e depósitos. O empreendimento possui arruamento em concreto, 117 vagas descobertas e 6 passarelas cobertas para a ligação entre os blocos.

A área total construída de 11.312 m<sup>2</sup> compreende uma Área Bruto Locável (ABL) de propriedade do avaliando de 5.651,49 m<sup>2</sup> mais mezaninos de 1.653,80 m<sup>2</sup>, e mais 572,97 m<sup>2</sup> de propriedade de terceiros. O objeto desta avaliação é todo embasado na ABL exclusivamente de propriedade do West Side Shopping Center Ltda.



PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



As vias para as quais o imóvel faz frente são dotadas dos seguintes melhoramentos públicos:

Calçamento asfáltico	Rede de esgoto
Guias e sarjetas	Rede de energia
Iluminação pública	Rede de comunicações
Rede de água	Transporte coletivo
Coleta de lixo	Serviços postais

### **Conservação**

Admite-se que à época o imóvel possuía estado regular de conservação, que não comprometia sua capacidade de geração de caixa – status inferido pela avaliação efetuada em abril/12.

**Quesito 2** – Qual é a área do imóvel (terreno) e qual é área construída (edificações)?

**Resposta** – Descrito no quesito anterior.

**Quesito 3** – Queira o Sr.Perito, descrever a localização do imóvel, bem como a vizinhança que o cerca? Se imóvel comercial, residencial, industrial e quais aptidões?

**Resposta** – De acordo com o documento juntado no **Mov.339.1** a localização e acessos são as seguintes:

- Local de passagem natural, bastante conhecido pela população residente na cidade, pela proximidade do Zoológico Danilo José Galapassi e do Parque Municipal Paulo Gorski, muito freqüentado pela população em dias de final de semana.
- Apresenta uma extensa frente para a Av.Brasil (frente), permitindo excelente visibilidade e exposição para os veículos que nelas trafegam, em ambos os sentidos.
- Posicionamento próximo ao Terminal Rodoviário Urbano Leste, o de maior movimento entre os três existentes na cidade, que receber 23 linhas de ônibus (contra 20 no Terminal Oeste e 14 no Terminal Sul).
- Vizinhança a grandes operações comerciais e de serviços, como o Home Center JD, Igreja São Cristóvão, Hospital Santa Catarina e o Colégio/Faculdade Alfa Brasil.
- Proximidade a alguns bairros residenciais (de ocupação horizontal) de alto padrão, como Região do Lago, Nova York e Pacaembú.
- Situado na Avenida Brasil, principal via de ligação da cidade, que corta toda a zona urbana, no sentido leste-oeste, passando pela Zona Central.
- Inserido em corredor comercial de forte grau de atratividade, com destaque para o segmento automotivo (lojas de automóveis usados e concessionárias autorizadas), no trecho próximo ao site.
- Proximidade a Zona Central da cidade (2,5 km), onde estão concentradas as grandes operações varejistas e o pólo hoteleiro, com 12 estabelecimentos.
- Posicionamento entre dois trevos de entrada e saída da cidade: Avenida Brasil x Rodovia BR-369 x Rodovia BR 277 (3,5 km) e Avenida Barão do Rio Branco x Rodovia BR 467 (2,5 km).

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



- Acessos regionais (de chegada) na zona urbana de Cascavel, composto por vias convencionais, duplicadas e expressas:

**- Sentido Norte:**

- Av.Piquiri → Av.Barão do Rio Branco → Av.Brasil.
- Rod.BR-163 → Av.Barão do Rio Branco → Av.Brasil.
- Av.Andradina → Av.Araucária → Av.Paraná → Av.José Maria de Brito.

**- Sentido Sul**

- R. Rio da Paz → Rua Carlos Gomes → Av.Brasil.
- Rod.BR-277 → Av.Brasil.

**- Sentido Leste**

- Rod.BR-369 → Av.Brasil.
- Rod.BR-467 → Av.Brasil.

**- Sentido Oeste**

- Av. da Marginal → Av.Tancredo Neves → Av.Brasil.
- Av. Brasil.

- O excelente sistema viário da cidade permite fácil e rápido acesso para toda a zona urbanizada de Cascavel, no tempo máximo de 20 minutos.
- Os acessos para os municípios vizinhos são realizados pelos eixos das rodovias BR-163, BR-277, BR-369 e BR-467.

**Quesito 4** – O imóvel é de fácil acesso? Encontra-se servido de transporte público?

**Resposta** – Respondido no quesito anterior.

**Quesito 5** – Queira o Sr.Perito, ao realizar a avaliação, efetivá-la sobre os seguintes critérios: segundo o custo (valor do que está construído); segundo a renda (valor que pode gerar) e segundo o mercado (valor praticado em imóveis de iguais características). Justamente por isso, se faz necessário a avaliação do terreno, das edificações, das benfeitorias e de eventuais construções que podem ser erguidas sobre o imóvel levando em consideração o zoneamento urbano eis que podem maximizar o valor imobiliário.

**Resposta** – De acordo com o Laudo juntado no **Mov.339.1** está demonstrado este valor.

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

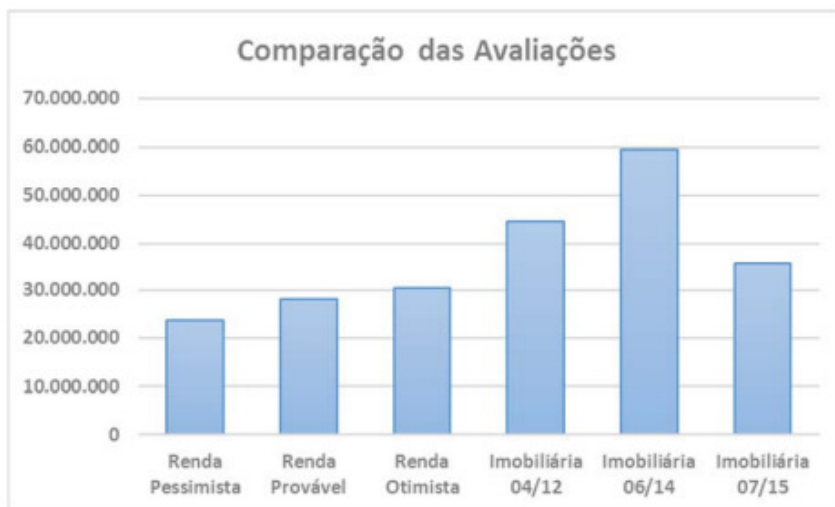


## Capítulo VII – Comparação das Avaliações

A tabela seguinte apresenta os valores encontrados em diferentes avaliações do West Side Shopping no decorrer do tempo.

Fonte	Metodologia	Valor
<b>Atual</b>	<b>Método de renda base 04/12</b>	<b>R\$ 28,119 milhões</b>
<b>Trust Avaliações</b>	Imobiliária base 04/12	R\$ 44,507 milhões
<b>Renan Imóveis</b>	Imobiliária base 06/14	R\$ 59,489 milhões
<b>Relatório Atividades Falência</b>	Imobiliária base 07/15	R\$ 35.607 milhões

As diferenças básicas de valor encontradas entre a atual avaliação e as demais anteriormente efetuadas se devem exclusivamente à metodologia utilizada. A metodologia correta para a avaliação de um shopping center é o método de renda, pois é necessário considerar que o imóvel tem sua utilização exclusiva para esse fim, definida pela sua configuração construtiva, não tendo valor para outro propósito, salvo seja estruturalmente modificado e ou reconstruído.



A avaliação imobiliária no segmento de shopping center é válida para se ter a informação do custo de reposição para contratação de seguro patrimonial; e ou caso se deseje desmobilizar o ativo e vender o terreno para outra finalidade, necessitando que o imóvel seja entregue livre e desimpedido de pessoas e coisas, possibilitando ao comprador sua posse total e imediata.

Nessa hipótese o Shopping deveria proceder com a desocupação de todos os locatários e recompra das unidades autônomas cuja propriedade é de terceiros.

**Quesito 6** – Segundo o método comparativo, levando, pois, em consideração valores de imóveis no mercado imobiliário da região do imóvel, qual seria o valor?

**Resposta** – Essa comparação está demonstrada no Laudo da SEMMA juntado no **Mov.339.1**, copiado na resposta ao quesito anterior.

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Quesito 7** – Qual era o valor de mercado à época da venda e qual é o valor de mercado atualmente?

**Resposta** – De acordo com o Laudo juntado no **Mov.339.1** o valor de mercado é o seguinte: “Considerando o que entendemos ser um cenário provável a uma taxa de desconto de 10% a.a. o valor do empreendimento é de R\$ 28.119.029 (vinte e oito milhões, cento e dezenove mil, e vinte e nove reais)”.

**Quesito 8** – Levando em consideração a destinação o imóvel – SHOPPING CENTER – e aí sua localização, acessibilidade, vizinhança, sobretudo a existência da pretensa construção de outro SHOPPING muito próximo ao local do imóvel, qual seria o valor da venda? Esta circunstância elevaria o valor?

**Resposta** – Se efetivada a construção de um novo Shopping nas proximidades, entendo que haveria uma desvalorização deste empreendimento.

#### **IV – Resposta aos quesitos formulados pela Requerida – Mov.183.1**

**Quesito 1** – Para a compra e venda de quotas da WEST SIDE, realizada entre Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. (CNPJ/MF nº 01.266.052/0001-77) e VEGRANDE VEÍCULOS CASAGRANDE S/A (CNPJ/MF nº 75.526.079/0001-38), assim como entre CLARISSE ROMAN (CPF/MF nº 580.780.539-91) e CLÁUDIA S.URIO (CPF/MF nº 809.092.139-68), considerando somente o valor de aquisição e o preço recebido na venda, queira o Sr.Perito indicar, de maneira individualizada, se houve prejuízo ou lucro com a venda das quotas?

**Resposta** – Destaco a seguir o resultado de cada alienação de quotas:

- a) Clarice Roman alienou suas 128.301 quotas pelo valor de R\$ 191.100,00 (cento e noventa e um mil e cem reais). Em sua declaração do imposto de renda enviada a Receita Federal do Brasil o valor declarado dessa participação era de R\$ 128.300,00, perfazendo um ganho (lucro) de R\$ 62.800,00, todavia, esse ganho não foi informado em sua declaração do imposto de renda.
- b) Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. vendeu suas 13.978.767 quotas pelo valor de R\$ 20.808.900,00 (vinte milhões, oitocentos e oito mil e novecentos reais). Consta na contabilidade da Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. que o custo de aquisição dessa participação são os mesmos R\$ 20.808.900,00 cuja participação foi adquirida da Diplomata S/A Industrial e Comercial. Resumindo, a Alfredo Kaefer & Cia.Ltda. não obteve lucro nesta alienação, o resultado positivo por conta da venda dessas quotas ficou na Diplomata S/A.

**Quesito 2** – Queira o Sr.Perito, analisando a documentação contábil respectiva, indicar qual seria o valor do patrimônio líquido de WEST SIDE SHOPPING CENTER LTDA (CNPJ/MF nº 68.761.170/0001-22), no final do exercício fiscal do ano de 2011 e na data da compra e venda das quotas por VEGRANDE VEÍCULOS CASAGRANDE S/A e CLÁUDIA S. URIO (22.06.2012).





**Resposta** – Extraí os números apresentados abaixo da ECD (Escrituração Contábil Digital) entregues a Receita Federal do Brasil:

Valores em R\$

Conta	31.12.2011	30.06.2012
<b>Capital social integralizado</b>	<b>14.107.068,00</b>	<b>14.107.068,00</b>
( - ) Prejuízos acumulados	(1.670.315,42)	(1.655.228,21)
Resultado do exercício/período	15.087,21	(53.967,11)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>12.451.839,79</b>	<b>12.397.872,68</b>

**Quesito 3** – Queira o Sr.Perito indicar qual seria o passivo total contabilizado ou não da WEST SIDE SHOPPING CENTER LTDA. no final do exercício fiscal do ano de 2011 e na data da compra e venda das quotas por VEGRANDE VEÍCULOS CASAGRANDE S/A e CLÁUDIA S. URIO (22.06.2012).

**Resposta** – Através do ECD (Escrituração Contábil Digital) entregue a Receita Federal do Brasil e, de informações extra contábeis, o passivo do Shopping West Side em 31 de dezembro de 2011 e 30 de junho de 2012 são os seguintes:

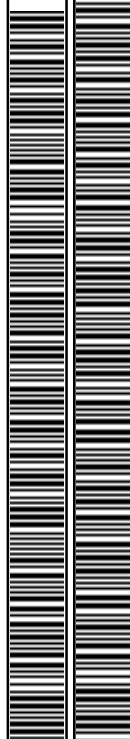
Valores em R\$

Conta	31.12.2011	30.06.2012
Fornecedores	195.558,70	151.946,86
Instituições financeiras	81,29	0,00
Partes relacionadas	1.764.861,20	1.861.654,93
Obrigações tributárias	182.035,78	221.896,59
Obrigações sociais e trabalhistas	512.056,41	598.701,10
Adiantamento de clientes	3.843,00	5.909,00
<b>T o t a l</b>	<b>2.658.436,38</b>	<b>2.840.108,48</b>
Passivo judicial	10.849.207,90	11.300.705,65
Processos Justiça Federal	297.408,61	297.408,61
Trabalhistas	11.394,08	11.394,08
<b>TOTAL</b>	<b>13.816.446,97</b>	<b>14.449.616,82</b>

Os valores dos processos judiciais não contemplados na contabilidade, foram atualizados pela média do IGP-M/INPC acrescidos de 1% ao mês.

O assistente técnico Sr.Ayrton José Adria nos encaminhou os valores atualizados dos passivos não contabilizados, relativos aos processos na Justiça Federal e trabalhistas.

**Quesito 4** – Queira o Sr.Perito, valendo-se dos documentos que se encontram nos presentes autos e também nos autos conexos, especialmente certidões de distribuidores de ações estaduais e federais (inclusive trabalhistas) e certidões fiscais (estaduais, municipais e federais), indicar se havia provisionamento contábil das ações e débitos fiscais referidos, e/ou se havia outros débitos não provisionados (ocultos).



PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Resposta** – Respondido no quesito 02 supra.

**Quesito 4.1** – Na hipótese positiva, queira o Sr.Perito indicar o valor individual de cada passivo, provisionamento ou não (oculto) e o montante total do passivo real (provisionado + oculto)

**Resposta** – Descrito nos quesitos anteriores.

**Quesito 5** – Queira o Sr.Perito, ainda que se valendo das certidões judiciais referidas, considerando o valor econômico de cada uma das demandas, indicar qual seria o montante total do passivo judicial de WEST SIDE SHOPPING CENTER LTDA. na data de 22.06.2012.

**Resposta** – Respondido no quesito 02 supra.

**Quesito 5.1** – Para o cálculo do quesito 5, pede-se que o Sr.Perito considere origem de cada débito judicial, aplicando, assim, desde referida data, correção monetária pela média dos índices INPC/IGP-M e juros legais de 1% (um por cento) ao mês até a data de aquisição das quotas (22.06.2012) e até a data do laudo.

**Resposta** – O passivo judicial atualizado de acordo com índices solicitados que é a média do IGP-M/INPC e juros de 1% ao mês, até 31 de outubro de 2016, perfaz o montante de R\$ 15.867.063,06 conforme descrito a seguir:

Valores em R\$

Autor	Data	Vara	Valor causa	Valor atualizado até out/16
Carlos Sbaraini S/A Ind. e Com.	03/10/2002	1ª. Vara	3.000.000,00	12.859.366,47
Fazenda Pública de Cascavel	24/03/2008	3ª. Vara	14.113,54	39.142,69
Empresa de Cinema Arco Iris Ltda.	03/04/2001	1ª. Vara	200.000,00	999.467,70
Auto Posto West Side Shopping Ltda.	08/04/2002	1ª. Vara	40.000,00	184.140,21
Auto Posto West Side Shopping Ltda.	22/08/2006	1ª. Vara	431.491,59	1.358.326,74
Masahiro e Nishi Ltda. ME	26/07/2007	1ª. Vara	100.000,00	296.352,30
Fazenda Pública de Cascavel	17/03/2008	2ª. Vara	21.280,26	59.298,15
SANEPAR	10/04/2012	4ª. Vara	23.197,32	45.081,08
Gilmar Soares Martins	22/02/2010	2º. JE Cível	10.800,00	25.887,71
<b>TOTAL</b>			<b>3.840.882,71</b>	<b>15.867.063,06</b>

**Quesito 6** – Considere a hipótese de consolidação da propriedade em decorrência da manutenção do inadimplemento da alienação fiduciária firmado com o BANCO STANDARD DE INVESTIMENTO S/A, queira o Sr.Perito indicar qual seria o impacto no patrimônio líquido da WEST SIDE SHOPPING CENTER LTDA., pela perda da propriedade dos imóveis, indicando o respectivo valor, em reais, à época (22.06.2012) e também para a data do laudo (utilizando-se a correção monetária pela média dos índices INPC/IGP-M e juros legais de 1% ao mês).

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Resposta** – O impacto no patrimônio líquido do West Side Shopping seria uma redução de R\$ 12.751.010,93 que é o valor dos bens oferecidos em garantia no caso de inadimplência.

O patrimônio líquido que em 30 de junho de 2012 totalizava R\$ 12.397.872,68 passaria ser um patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) de R\$ 353.138,25.

A dívida corrigida a partir do vencimento final em 29.03.2010, destacado no anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, com base nos índices solicitados totalizava em junho de 2012 o montante de R\$ 17.135.212,28.

A dívida atualizada até setembro de 2016 seguindo os mesmos critérios do parágrafo anterior totalizava R\$ 28.313.694,14.

O valor tomado por base para correção foi de R\$ 12.000.000,00 que era o valor garantido pelos bens imóveis.

As variações do INPC e IGP-M foram obtidas em consulta ao site do Banco Central do Brasil.

**Quesito 7** – Considerando o valor de patrimônio líquido da WEST SIDE SHOPPING CENTER LTDA. na data do negócio jurídico (22.06.2012), queira o Sr.Perito indicar se o valor pago pela integralidade de suas quotas (R\$ 22.000.000,00) trouxe qualquer prejuízo às vendedoras. Caso positiva a resposta, qual foi o valor do prejuízo na data do negócio jurídico (22.06.2012)? Tendo havido lucro, queira o Sr.Perito indicar o valor para a mesma data.

**Resposta** – Considerando a venda do West Side Shopping pelo valor de R\$ 21.000.000,00 contra um patrimônio líquido de R\$ 12.397.872,68, apura-se um lucro na alienação de R\$ 8.602.127,32.

Saliento, no entanto, que considerando o valor de mercado apurado no laudo da SEMMA **Mov.339.1** de R\$ 28,119 milhões, apurar-se-ia um prejuízo de R\$ 7,119 milhões.

**Quesito 7.1** – Adicionalmente a conta do quesito 7, pede-se que o Sr.Perito deduza do valor do patrimônio líquido o valor do passivo oculto, judicial e fiscal calculado, indicando se o valor pago pela integralidade das quotas (R\$ 22.000.000,00) trouxe efetivo prejuízo as vendedoras. Caso positiva a resposta, qual foi o valor do prejuízo na data do negócio jurídico (22.06.2012)? Tendo havido lucro, queira o Sr.Perito indicar o valor para a mesma data.

**Resposta** – Se deduzir do patrimônio líquido o valor do passivo judicial não contabilizado de R\$ 11.300.705,65 atualizado até 30 de junho de 2012, o patrimônio líquido de R\$ 12.397.872,68 cairia para R\$ 1.097.167,03.

Se confrontado esse valor de R\$ 1.097.167,03 com o valor da venda que foi de R\$ 21.000.000,00 contata-se um ganho de R\$ 19.902.832,97.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSWY GA8TS 7VFRM ZW7BD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PULUS DBGRX 54PC6 NQLXD



Contemplando o passivo judicial em relação ao valor de mercado apurado pela SEMMA, o ganho seria de aproximadamente R\$ 4 milhões.

**Quesito 8** – Pede-se que o Sr.Perito indique e individualize os ativos da sociedade empresária WEST SIDE SHOPPING CENTER LTDA., e por qual valor estão contabilizados na data do negócio jurídico (22.06.2012).

**Resposta** – O balanço patrimonial em 30.06.2012 através da ECD (Escrituração Contábil Digital) entregue a Receita Federal do Brasil é o seguinte:

ATIVO		PASSIVO	
Contas	Em R\$	Contas	Em R\$
<b>Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Disponibilidades	-1.478	Fornecedores	151.947
Clientes	228.262	Partes relacionadas	1.861.655
Outros créditos	56.564	Obrigações tributárias	221.896
Impostos a recuperar	20.105	Obrigações sociais e trabalhistas	598.701
Depósitos judiciais	8.455	Adiantamento de clientes	5.909
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>311.908</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>2.840.108</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>Patrimônio Líquido</b>	
Contas de compensação	1.095.278	Capital social	14.107.068
Investimentos	113.832	( - ) Prejuízos acumulados	(1.655.228)
Imobilizado	13.716.963	( - ) Prejuízo do período	(53.967)
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>14.962.073</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>12.397.873</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>15.237.981</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>15.237.981</b>

Os valores a receber de clientes e outros créditos apresentados no balanço patrimonial referem-se aos valores a receber de aluguéis e rateio de condomínio.

Os impostos a recuperar apresentados se referem aos seguintes tributos: (a) R\$ 3.402,04 de PIS; (b) R\$ 15.670,04 de COFINS e (c) R\$ 1.03323 de INSS.

No grupo de investimentos está contabilizado um consórcio mantido ao Banco Bradesco.

O imobilizado está composto pelas seguintes contas analíticas:

Conta	Valor original	( - ) Depreciação acumulada	Valor residual
Móveis e utensílios	100.726,13	(8.952,60)	91.773,53
Máquinas e equipamentos	168.614,52	(2.371,20)	166.243,32
Complexo Shopping	14.018.096,74	(559.150,68)	13.458.946,06
<b>T o t a l</b>	<b>14.287.437,39</b>	<b>(570.474,48)</b>	<b>13.716.962,91</b>

PROJUDI - Processo: 0008866-88.2015.8.16.0021 - Ref. mov. 410.1 - Assinado digitalmente por Augusto Antonio de Conto:18664954968  
24/11/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo



**Augusto Antônio de Conto**  
AUDITOR INDEPENDENTE

**Quesito 9** – Adicionalmente, pede-se que o Sr.Perito, analisando o instrumento de alienação fiduciária firmado com o BANCO STANDARD DE INVESTIMENTOS S/A, indique qual foi o valor total declarado, no contrato, para os imóveis, pela credora BANCO STANDARD e pela garantidora WEST SIDE.

**Resposta** – O anexo I do “Contrato de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia” relaciona analiticamente todas as matrículas com os respectivos números de lojas que foram alienadas perfazendo o total de R\$ 12.751.010,93 (doze milhões, setecentos e cinquenta e um mil, dez reais e noventa e três centavos).

No anexo II denominado de “Termos e condições do CCE”, consta a seguinte informação:  
**Montante Garantido:** *Este contrato de alienação fiduciária é celebrado em garantia a uma parcela da CCE, equivalente a R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).*

Permaneço ao inteiro dispor do Juízo e das Partes para os esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.

Em, 24 de novembro de 2.016.

Augusto Antônio de Conto  
Perito Contador  
CRC.PR.nº 013258/O-4  
Assinado Digitalmente

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSWY GA8TS 7VFRM ZW7BD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PULUS DBGRX 54PC6 NQLXD