



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Juízo de Direito da 25ª Vara Cível, Seção A, da Comarca da Capital - PEFórum
Desembargador Rodolfo Aureliano - Fórum do Recife
Av. Desembargador Guerra Barreto, S/Nº, Joana Bezerra, Recife – PE

AVISO DE LEILÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO (HÍBRIDO)

PRAZO 05 (CINCO) DIAS

**EDITAL DE 1º, 2º e 3º LEILÃO E INTIMAÇÃO – BENS IMÓVEIS E BENS MÓVEIS E VEÍCULOS
MASSA FALIDA**

Processo: 0013271-15.2018.8.17.2001

Órgão Julgador: Vigésima Quinta Vara Cível da Capital - SEÇÃO A Classe

CNJ - Massa Falida

Assunto(s) Concurso de credores

Requerente: GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTACAO LTDA **Requerente: MAIS DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA** **Requerente: GALINDO & JD DISTRIBUIDORA LTDA**

Advogado: PAULO HENRIQUE PIMENTEL SOARES DE MELO

Advogado: JADER AURELIO GOUVEIA LEMOS NETO **Requerido:**

ADEILTON MOREIRA DA SILVA

Requerente: JANAINA ALVES DA SILVA

Advogado: SORAYA MENDES RIBEIRO

Requerente: EVERTON JULIO DA SILVA

Advogado: WANESSA KARLA BEZERRA BUARQUE DE MELO

Advogado: ALÍPIO FERNANDES DURANS DA SILVA **Requerente:**

HILDENIA PATRICIA LOPES DE LIMA Advogado: JOSE CARLOS

MADRUGA

Advogado: ALÍPIO FERNANDES DURANS DA SILVA

Administrador Judicial: LINDOSO E ARAUJO CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA

Advogado: JOAO REGINALDO ALVES MELO DA SILVA Advogado: ANA

CLAUDIA VASCONCELOS ARAUJO WEINBERG Credor: BANCO

SANTANDER (BRASIL) S/A

Advogado: WILLIAM CARMONA MAYA

Credor: ITAU UNIBANCO

Advogado: BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI

Credor: BANCO DO BRASIL

Advogado: SERVIO TULIO DE BARCELOS

Credor: EUROFARMA LABORATORIOS S.A.

Advogado: ANA LUCIA DA SILVA BRITO

Advogado: EDINEIA SANTOS DIAS

Credor: GERMED FARMACEUTICA LTDA

Advogado: ELZA MEGUMI IIDA

Credor: PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA

Advogado: SIBELLE GHEDIN Advogado:

MURILO DENICOLO DAVID Credor: CAIXA

ECONÔMICA FEDERAL

Advogado: HUMBERTO BARRETTO URQUIZA

Credor: PROLIFE PRODUTOS ORTOPEDICOS LTDA - EPP

Advogado: ANDRE RICARDO FORCELLI

Fiscal da Ordem Jurídica: 24º PROMOTOR DE JUSTIÇA CÍVEL DA CAPITAL

Outros interessados: PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE ALAGOAS

Outros interessados: PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SERGIPE
Credor: JONATAS BARBOSA DE ANDRADE
Advogado: JOAO ERIQUE MACIEL DO NASCIMENTO
Credor: KELVIN DANIEL FERREIRA DA SILVA
Advogado: JOAO ERIQUE MACIEL DO NASCIMENTO
Credor: JOSE HENRIQUE DO NASCIMENTO
Advogado: JOAO ERIQUE MACIEL DO NASCIMENTO
Credor: SELMA OLIVEIRA DA SILVA
Advogado: CERES ALBUQUERQUE DE MELO
Advogado: JOSE CARLOS MADRUGA
Credor: SUELY BARROS FERNANDES BARBOSA
Advogado: CERES ALBUQUERQUE DE MELO
Advogado: JOSE CARLOS MADRUGA
Credor: HILDENIA PATRICIA LOPES DE LIMA
Advogado: CERES ALBUQUERQUE DE MELO
Advogado: JOSE CARLOS MADRUGA
Credor: RODRIGO CESAR ALBUQUERQUE NEVES
Advogado: CERES ALBUQUERQUE DE MELO
Advogado: JOSE CARLOS MADRUGA
Outros interessados: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ
Outros interessados: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ARACAJÚ
Outros interessados: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO CABO DE SANTO AGOSTINHO
Outros interessados: JUCESE- JUNTA COMERCIAL DE SERGIPE
Outros interessados: INDUSTRIA DE ARTEFATOS DE BORRACHA INOVATEX LTDA
Advogado: JEFFERSON TAVITIAN
Terceiro interessado: CLENILSON BONFIM DOS SANTOS
Advogado: BRUNNO DE ANDRADE LINS
Advogado: FERNANDO IGOR ABREU COSTA
Advogado: LEONIDAS ABREU COSTA
Terceiro interessado: ANDRADE E COSTA ADVOGADOS E ASSOCIADOS
Advogado: BRUNNO DE ANDRADE LINS
Advogado: FERNANDO IGOR ABREU COSTA
Advogado: LEONIDAS ABREU COSTA
Terceiro interessado: CARLOS ALBERTO ARAGÃO DE SOUZA
Terceiro interessado: NATULAB LABORATORIO S.A
Advogado: GUSTAVO LUIS DE ALBUQUERQUE CARDOSO
Terceiro interessado: RODRIGO CAHU BELTRAO
Terceiro interessado: IVANILDO LEITE GALINDO
Terceiro interessado: IVANDIRA DE BRITO GALINDO FIUZA
Terceiro interessado: IVANILTON DE BRITO GALINDO

A DOUTORA ANA PAULA LIRA MELO, JUÍZA DE DIREITO DA 25ª VARA CIVEL, SEÇÃO A, DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DE PERNAMBUCO, NA FORMA DA LEI, ETC. FAZ SABER a todos quanto o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, **que realizará a alienação, através de leilão na modalidade presencial e eletrônica**, nos termos do art. 142, inciso I, da Lei n.º 11.101/05 (atualizado de acordo com a Lei 14.112/2020) e a aplicação subsidiária do CPC/2015, **nas datas, local, horário e sob as condições adiante descritas, os bens remanescentes:**

DATAS DOS LEILÕES (os 1º, 2º e 3º Leilões serão realizados nas modalidades presencial e eletrônica):

1º LEILÃO (primeira chamada): 29 de setembro de 2021, às 10h00min – Por lance igual ou superior ao valor da avaliação. O 1º leilão terá início a partir do dia da publicação do edital e encerrar-se-á em de 29 de setembro de 2021, após o pregão presencial e eletrônico, que terá início às 10h00;

2º LEILÃO (segunda chamada): 14 de outubro de 2021, às 10h00min – Por lance igual ou não inferior ao de 50% (cinquenta por cento) da avaliação. Não havendo arrematação no 1º Leilão, ficará(ão) o(s) lote(s), aberto(s) para

lances, através do site, na modalidade eletrônica até o 2º Leilão (segunda chamada), a qual encerrar-se-á em 14 de outubro de 2021, após o pregão presencial e eletrônico que terá início às 10h00;

3ª LEILÃO (terceira chamada): 29 de outubro de 2021, às 10h00min – Por lance igual ou não inferior ao de 30% (trinta por cento) da avaliação. Não havendo arrematação no 2º Leilão, ficará(ão) o(s) lote(s), aberto(s) para lances, através do site, na modalidade eletrônica até o 3º Leilão (terceira chamada), a qual encerrar-se-á em 29 de outubro de 2021, após o pregão presencial e eletrônico que terá início às 10h00;

OBSERVAÇÃO 1

O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 NCPC). E ainda, fica automaticamente transferido para o primeiro dia útil subsequente ao ato, as mesmas horas, caso não haja expediente forense (feriado ou motivo de força maior) naquelas datas.

OBSERVAÇÃO 2

Se, por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação dos bens em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado ou os próprios credores a proceder com a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do artigo 880 e seguintes do NCPC, no prazo de noventa (90) dias aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desta decisão, inclusive quanto à comissão do Leiloeiro, se for o caso.

OBSERVAÇÃO 3

Nesta ocasião, o Leilão também será realizado presencialmente e transmitido ao vivo em tempo real via internet com o pregão eletrônico. (pode ser assistido pelo e sítio eletrônico – www.lancecertoleiloes.com.br).

OBSERVAÇÃO 4

O LEILÃO DOS BENS DISPOSTOS NESTE EDITAL SERÁ FEITO NOS TERMOS DO ART. 140, DA LEI N.º 11.101/05:

- I - alienação da empresa, com a venda de seus estabelecimentos em bloco;
- II - alienação da empresa, com a venda de suas filiais ou unidades produtivas isoladamente;
- III - alienação em bloco dos bens que integram cada um dos estabelecimentos do devedor;
- IV - alienação dos bens individualmente considerados.

§ 1º Se convier à realização do ativo, ou em razão de oportunidade, podem ser adotadas mais de uma forma de alienação.

§ 4º Nas transmissões de bens alienados na forma deste artigo que dependam de registro público, a este servirá como título aquisitivo suficiente o mandado judicial respectivo.

3. LOCAIS DOS LEILÕES ELETRÔNICOS E LEILOEIRO RESPONSÁVEL.

3.1 – LOCAL ELETRÔNICO: www.lancecertoleiloes.com.br (necessário cadastro prévio)

3.2 – LOCAL PRESENCIAL: Avenida República do Líbano, nº 251, Empresarial Rio Trade Center (Sala de Reunião 3), Pina, Recife-PE.

3.3 LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. LUCIANO RESENDE RODRIGUES, devidamente credenciado na Corregedoria do Tribunal de Justiça Estadual de Pernambuco e regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE sob o nº 315/1998.

4. DOS BENS OBJETOS DA VENDA E DE SUAS AVALIAÇÕES

<p>LOTE 01 IMÓVEL LOCALIZADO EM RECIFE-PE Imóvel sito a Avenida Prefeito Antônio Pereira, 600, Várzea, Recife - PE, 50950-030. AVALIAÇÃO - R\$ 5.101.500,00 (cinco milhões, cento e um mil e quinhentos reais)</p>
--

Bem Imóvel Tipo Urbano – “Prédio comercial” com 03 pavimentos, sito a Avenida Prefeito Antônio Pereira, 600, Várzea, Recife - PE, 50950-030, terreno com uma área de 5.192,61m², constituído de 03 (três) Lotes de nº 13, 14 e 15-A, da quadra E, do loteamento Centro Urbano do Curado - CUC, na freguesia da Várzea, Recife/PE, área construída de 2.581,99m². Com os seguintes limites e confrontações: na FRENTE, medindo 89,30m, confronta-se com a Avenida Prefeito Antônio Pereira; nos FUNDOS, medindo em 4 segmentos de reta, o 1º mede 27,66m, o 2º mede 25,34m, o 3º mede 24,12m e o 4º mede 23,07m, confrontando-se com o imóvel nº 266 da Rua Professor Nestor Bezerra; à DIREITA, medindo 55,41m, confronta-se com a Rua Jornalista Murilo Marroquim; e à ESQUERDA, medindo

55,10m, confronta-se com o imóvel nº 715 da Avenida Prefeito Antônio Pereira. Os referidos Lotes estavam registrados sob as matrículas: 22.193 do livro 2, 22.477 do livro 02 e 22.478 do livro 02 do 04º Cartório de Registro Geral de Imóveis do Recife/PE. A partir de 03/01/2018, a área do imóvel passou a pertencer a circunscrição imobiliária do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Recife-PE, com novas matrículas, sendo: lote nº 13 matrícula 1.640, lote nº 14 matrícula 1.641 e lote nº 15-A matrícula 1.638. Logo após, ditos lotes foram REMEMBRADOS e passaram a constituir um **único LOTE DE TERRENO PRÓPRIO Nº 13-A, quadra E, do Loteamento Centro Urbano do Curado- CUC, situado na Avenida Prefeito Antônio Pereira, bairro Várzea, nesta cidade, devidamente matriculado sob nº 1642, no 7º Cartório de Registro de Imóveis do Recife / PE. Sendo transcritas a seguir, as averbações constantes da referida matrícula.**

“AV-01-1.642. Protocolo nº 4.864, em 23 de maio de 2019.

REMEMBRAMENTO - Requerimento datado de 07 de março de 2019, no qual GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÕES LTDA, retro qualificada, solicita fazer constar por averbação o REMEMBRAMENTO do lote de terreno próprio nº 15-A, da quadra E, componente resultante do Loteamento Centro Urbano do Curado CUC, situado no bairro Várzea, nesta cidade, matriculado sob o nº 1638; ao lote de terreno próprio nº 13, da mesma quadra, loteamento, situado no bairro Várzea, nesta cidade, matriculado sob o nº 1640; ao lote de terreno próprio nº 14, da mesma quadra, loteamento, situado no bairro Várzea, nesta cidade, matriculado sob o nº 1641; que passam a constituir um único LOTE DE TERRENO PRÓPRIO Nº 13-A, quadra E, do Loteamento Centro Urbano do Curado- CUC, situado na Avenida Prefeito Antônio Pereira, bairro Várzea, nesta cidade, devidamente matriculado sob nº 1642, conforme Certidão Narrativa, exarada do processo nº 07.20992.4.18, emitida em 27/06/18, com Planta de Terreno aprovada nº 74.000720/17, pela Prefeitura da Cidade do Recife. Ficando conseqüentemente encerradas digital n "a" as matrículas de nºs 1638, 1640 e 1641. Selo 0159681. NHD03201901.02764. Isento de Custas e emolumentos, de acordo com Art. 4º, do Prov 05/2017 da CGTJPE. Em 28 de maio de 2019. O(A) Escrevente Augusto César Batista de Queiroz, digitou. A Oficiala/Substituto(a), subscreveu.”

DOS ÔNUS

AV-8 – 22477 e 22478 - Protocolo 210849 - 08/04/2019. Averbação Premonitória: (4º Registro De Imóveis Do Recife-PE)

“Requerimento datado de 22 de novembro de 2018, no qual BANCO SANTANDER BRASIL S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, devidamente representada, solicita fazer constar a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob o nº 0022650-77.2018.8.17.2001, perante o Juízo da 1ª Vara de Execuções de Títulos Extrajudiciais desta cidade, tendo como EXECUTADA: GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÃO LTDA, CNPJ 90.400.888/0001-42, e outros; e como EXEQUENTE: BANCO SANTANDER S/A, nos termos do Artigo 799 inciso IX e Artigo 828, da Lei nº 13.105/2015, que dispõe do Código de Processo Civil. VALOR: R\$ 5.002.315,87. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 09 de abril de 2019/ (Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado). (Digitalizado: 209512).”

AV-02-1.642. Protocolo nº 4.864, em 23 de maio de 2019. (7º Registro De Imóveis Do Recife-PE)

“COMUNICAÇÃO DO TERMO DE ARROLAMENTO - Consta, nesta Serventia, as averbação AV-1 das matrículas 1640 e 1642, referentes a Requisição 17.00.02.83.33, expedida em 29 de setembro de 2017, pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Recife; referente ao processo nº 10480.720605/2017-25, Arrolamento de Bens - Pessoa Jurídica, em nome do sujeito passivo GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÃO LTDA, retro qualificada, com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. Esclarecendo que a ocorrência de alienação, transferência Ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a esta unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de 48 horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o art. 3º, inciso I, da Lei 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e o art. 30 da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras comunicações legais, inclusive em decorrência de danos ao Erário que vier a ser causado pela omissão inexistente da comunicação. Selo digital nº 0159681.NVK03201901.04239. Custas: Emolumentos: R\$ 56,41. FERC: R\$ 6,64. TSNR: R\$13,27. Total: R\$ 81,62. Em 28 de maio de 2019. O(A) Escrevente Augusto César Batista de Queiroz, digitou. A Oficiala/Substituto(a), subscreveu.”

AV-03-1.642 - Protocolo nº 12.376, em 30 de abril de 2021. (7º Registro De Imóveis Do Recife-PE)

“INDISPONIBILIDADE - Procede-se através do protocolo nº 202104.2807.01600121-1A-990, da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, em face do processo nº 201912001792, que tramita na 20ª Vara Cível da Comarca de Aracajú/SE, a INDISPONIBILIDADE em nome de GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÕES LTDA, retro qualificado. Selo digital nº 0159681.UJE02202101.00159. Custas e emolumentos postergados em conformidade como art. 170 do Provimento 20/2009 da CGJ/PE e nova redação dada pelo Provimento nº 11/2011 (DJE 24/05/2011). Em 05 de maio de 2021. O(A) Escrevente Gabriel Vinicius Magalhães Coêlho, digitou. A(O) Oficiala/Substituto(a)/Escrevente Autorizado, subscreveu.”

<p>LOTE 02 EQUIPAMENTOS E MATERIAIS DIVERSOS E VEÍCULOS (Localização dos bens: Avenida Prefeito Antônio Pereira, 600, Várzea, Recife - PE, 50950-030) AVALIAÇÃO - R\$ 138.877,00 (cento e trinta e oito mil, oitocentos e setenta e sete reais)</p>
--

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
EQUIPAMENTOS E MATERIAIS DIVERSOS				
2.1	Empilhadeira Elétrica, marca Palettrans Alphaquip, modelo PT 1654, capacidade 1,6 tonelada (1600Kg), elevação máxima 5,40m.	1	REGULAR	R\$ 24.500,00
2.2	Patinha Alphaquip	1	REGULAR	R\$ 840,00
2.3	Armário de Metal	1	RUIM	R\$ 550,00
2.4	Porta Pallets de Metal (aprox. 66 unidades)	66	REGULAR	R\$ 9.702,00
2.5	Longarinas de Metal (aprox. 506 unidades)	506	REGULAR	R\$ 15.939,00
2.6	Pallets de Madeira	75	REGULAR	R\$ 1.050,00
2.7	Gaiola Metálica Para Isolamento de Medicamentos Controlados	1	REGULAR	R\$ 4.720,00
2.8	Porta Fraudas de Metal	3	REGULAR	R\$ 360,00
2.9	Estantes Metálicas (aprox. 27 unidades)	27	RUIM	R\$ 1.890,00
2.10	Carrinhos de Transporte de Mercadorias	7	REGULAR	R\$ 1.225,00
2.11	Mesas de Telemarketing	21	RUIM/SUCATA	R\$ 3.150,00
2.12	Escada de Metal	1	REGULAR	R\$ 5.250,00
2.13	Gaiolas de Transporte de Mercadoria	4	REGULAR	R\$ 384,00
2.14	Estante de Servidor	1	REGULAR	R\$ 1.050,00
2.15	Bomba de Curso	1	REGULAR	R\$ 5.200,00
2.16	Ar Condicionado Split Komeco	1	RUIM/SUCATA	R\$ 75,00
2.17	Máquinas de Servidores de supermicro	2	REGULAR	R\$ 4.000,00
2.18	Mesas de Escritório	4	REGULAR	R\$ 128,00
2.19	Carrinhos de Transporte de Mercadorias	2	REGULAR	R\$ 98,00
2.20	Placas de Metal	4	REGULAR	R\$ 266,00
VEÍCULOS				
2.21	Veículo VW/KOMBI FURGAO, Placa: PGN8595 Capacidade/ Potência/ Cilindrada: 3 / 80 / 1390 Cor predominante: BRANCA Chassi: 9BWNF07X5EP020997 Combustível: ALCO/GASOL Ano fabricação/ Ano modelo: 2013/2014	1	REC-BOM/REGULAR	R\$29.700,00
2.22	Veículo CHEV/PRISMA 1.0MT LT, Placa: OYM2539, Capacidade/ Potência/ Cilindrada: 5 / 80 / 1000 Cor predominante: PRETA Chassi: 9BGKS69B0FG201581 Combustível: ALCO/GASOL Ano fabricação/ Ano modelo: 2014/2015	1	REC-BOM/REGULAR	R\$ 28.800,00
VALOR TOTAL - R\$ 138.877,00 (cento e trinta e oito mil, oitocentos e setenta e sete reais)				

TIPO DO VEÍCULO

SUC – Sucata, bem não recuperável

REC – Veículo recuperável

ESTADO DO BEM

Bom – quando o bem apresenta desgastes não relevantes.

Regular – quando possui desgastes relevantes.

Ruim /Péssimo – quando o bem está praticamente sem condições de uso.

Sucata – Sem valor de mercado. Seu valor equivale ao peso do material que o compõe.

LOTE(S)	LANCE MÍNIMOS PARA 1º LEILÃO	LANCE MÍNIMO PARA 2º LEILÃO	LANCE MÍNIMO PARA 3º LEILÃO
LOTE 01	R\$ 5.101.500,00	R\$ 2.550.750,00	R\$ 1.530.450,00
LOTE 02	R\$ 138.877,00	R\$ 69.438,50	R\$ 41.663,10
AVALIAÇÃO TOTAL	R\$ 5.240.377,00	R\$ 2.620.188,50	R\$ 1.572.113,10

5. VENDA AD-CORPUS

As vendas são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel. PORTANTO, todos os bens serão alienados no estado de conservação que se encontrarem, não cabendo à Justiça ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos, ou mesmo providências referentes à retirada, impostos e encargos sociais. Sendo a arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes/arrematantes verificarem o estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida e/ou divergência na identificação/descrição dos bens deverão ser dirimidas no ato do leilão.

6. DA VISITAÇÃO

Constitui ônus dos interessados examinar o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas deverão ser agendadas junto ao Leiloeiro nomeado, via e-mail: luciano@lancecertoleiloes.com.br, ou pelo telefone (81) 99978.4433; (81) 98788.9594; (81) 3048.0450.

7. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E QUEM PODE PARTICIPAR

7.1 ELETRÔNICO: Para arrematar por meio eletrônico é necessário, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data de realização do respectivo leilão, acessar o site indicado pelo leiloeiro designado (www.lancecertoleiloes.com.br), identificar o leilão objeto do presente edital e a relação dos bens que serão alienados e realizar o cadastramento, conforme as instruções ali disponibilizadas;

7.1.2 PRESENCIAL: Para arrematar presencialmente, basta estar presente no dia, local e horário previsto e disputar oralmente com os demais presentes e participantes do leilão eletrônico. Deverá ainda, ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação e vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões.

7.1.3 Os interessados/participantes virtuais, poderão oferecer seus lances até o horário de encerramento do lote, para que os demais participantes possam concorrer em total igualdade de condições;

7.2. QUEM PODE PARTICIPAR

É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com exceção (art. 890 do CPC):

I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

VI - dos advogados de qualquer das partes.

7.3. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (art. 892, § 2º do CPC)

7.4. No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta. (art. 892, § 3º do CPC)

8.0. DOS LANCES VÁLIDOS E DO LANCE VIL

8.1. Os lances serão livres e preferencialmente à vista. Caso não exista lance à vista, fica autorizado o recebimento de lance parcelado para bens imóveis.

8.1.1. DO TEMPO EXTRA - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra disponível no site www.lancecertoleiloes.com.br a 30 (trinta) segundos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

8.1.2. Não será aceito lance que em segundo leilão, ofereça preço inferior ao percentual de 50% (cinquenta por cento) e em terceiro leilão, não inferior ao percentual de 30% (trinta por cento).

8.1.3. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O participante/usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

8.2. No caso de lance válido, lavre-se de imediato o respectivo Auto de Arrematação (art. 901, CPC), e imediatamente anexado ao processo de Falimentar, tudo de forma a permitir que tanto o síndico da Massa Falida, o representante do Ministério Público, bem como o Juízo da 25ª Vara Cível, Seção A, da Comarca do Recife-PE, possam exercer a plena fiscalização da alienação, vez que o Juízo Universal da FALÊNCIA será o único competente para conhecer de todos os pleitos relativos ao leilão ora designado.

8.3. LANCES CONDICIONAIS: Caso não sejam alcançados os valores estabelecidos, ficarão autorizados os lances “condicionais”, os quais serão levados ao conhecimento do magistrado responsável, Ministério Público, credores e interessados, através de ATA lavrada pelo Leiloeiro, para deferimento ou não do lance.

9.0 DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO LEILOEIRO

O pagamento do preço deve ser realizado preferencialmente à vista, caução de 30% (trinta por cento) no prazo máximo de 24 horas e o restante em até 15 (quinze) dias. Não havendo à vista, fica autorizado o parcelado, nas seguintes condições: a título de caução idônea (art. 892, CPC), o valor de 30% (trinta por cento) do lance ofertado em 24 horas e o **restante em até 30 (trinta) meses**.

OBSERVAÇÃO 5: A proposta de pagamento à vista no imóvel, prefere ao pagamento parcelado que, somente serão admitidos, caso não exista qualquer lance à vista. (art. 895, §7º, CPC).

9.1. Depois de declarado pelo leiloeiro a arrematação, o arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito dos valores referentes a arrematação/sinal/caução do lance mais valor correspondente a comissão do leiloeiro 05% (cinco por cento). O recolhimento deverá ser processar em guia/boleto específico, NA CONTA JUDICIAL DA FALÊNCIA – através dos dados que serão informados no dia, horário e local, através do Leiloeiro responsável;

9.2. Caso não exista lance à vista, será admitido o parcelamento, por no máximo 30 (trinta) meses, mediante o pagamento da caução, à vista de pelo menos 30% (trinta por cento) (art. 892, CPC) do lance; ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E MULTAS: a atualização monetária sobre o saldo devedor será pela Tabela Encoge (não expurgada do TJPE).

9.3. No caso de parcelamento descrito no item anterior, ocorrerá, por conta do arrematante a hipoteca do próprio bem arrematado, se imóvel (art. 895, §1º, CPC), como forma de garantia processual; O(s) bem(ns) imóvel(s) alienado(s) parceladamente será(ão) transferido(s) com hipoteca em favor da FALÊNCIA, cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada nas respectivas matrículas do Cartórios de Registro de Imóveis onde se encontram registrados os respectivos bens. O(s) arrematante(s) somente terão a liberação do gravame (custo por conta do arrematante), após quitação total das parcelas pactuadas, com eventual multa pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo;

9.4. O Vencimento da parcela mensal é o dia 10 (dez) de cada mês. (Se no dia do vencimento das parcelas não houver expediente bancário, o vencimento prorroga-se até o próximo dia útil.)

9.5. A comissão do leiloeiro será de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 884, parágrafo único, CPC). O pagamento da comissão deverá ser integralmente à vista, em dinheiro (moeda nacional) ou cheque, pelo arrematante, no ato da arrematação, ficando a quitação do valor da comissão condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista, mesmo em caso de emissão de cheque para quitação do valor. O valor da comissão do leiloeiro será devido mesmo em caso de posterior desistência, pelo arrematante, da arrematação, sendo considerada desistência, a falta de compensação de qualquer um dos cheques eventualmente emitidos para pagamento ou, ainda, o descumprimento de qualquer condição ou prazo previsto no presente edital.

10.0. DAS PENALIDADES DEVIDO AO NÃO PAGAMENTO

Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao (s) arrematante (s) faltoso (s) as penalidades da lei, especialmente, perda do sinal e perda da comissão do leiloeiro (art. 39 do Decreto n.º 21.981/1932) ficando, ainda, proibido de participar de novos leilões (art. 23, § 2º, da Lei das Execuções Fiscais e art. 897, do CPC/15). Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. (art. 897 do CPC).

10.1. Se o licitante não pagar no vencimento qualquer das parcelas mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente e será acrescido a título de multa o valor de 2% (dois por cento), sem prejuízo da correção, e juros moratórios de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor.

10.2. O não pagamento de parcela assumida em até 30 (trinta) dias ao vencimento, sem qualquer justificativa legal, será caracterizado como desistência do parcelamento e da arrematação, cabendo ao licitante desistente, ser

penalizado com a perda de todo dinheiro até então depositado, sendo que nesta hipótese a FALIDA, será imediatamente imitada na posse dos bens. Não será reembolsado o valor referente as arras, pois estas possuem caráter irreversível.

10.3. Fica ainda, desde já autorizado o juízo a determinar, nos autos da falência, a imediata reintegração da massa na posse do imóvel e de posse dos bens, objetos desde edital.

10.4. Mediante requerimento do síndico, credores e ou MP, fica autorizado o Juiz da falência, no caso de não pagamento, colocar os dados cadastrais dos arrematantes inadimplentes, junto aos órgãos de proteção ao crédito.

11.0. DAS IMPUGNAÇÕES, DESFAZIMENTO/ANULAÇÃO E DESISTÊNCIAS DO LEILÃO

11.1 Eventual interposição de ações judiciais por terceiros, reclamando posse ou propriedade de bens alienados no pregão, não desobriga o licitante ao pagamento do preço do mesmo nas condições assumidas, caso já expedida a Carta de Arrematação, salvo por ordem judicial expressa exclusivamente do Juízo. Caso não tenha sido expedida a Carta de Arrematação, poderá o Juízo sobrestar a expedição desta em relação ao bem sobre o qual recai o litígio, determinando igualmente a desobrigação momentânea do pagamento do preço, até que seja resolvida a pendência.

11.2 Excetuados os casos de nulidades previstas na legislação, não serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do art. 358 do Código Penal ("Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente violência").

12. DA LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO

12.1. A arrematação constará no Auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem e se houver, constará ainda, se houver, o nome do segundo e terceiro colocados, quando possível.

12.2. Assinado o Auto pelo juiz, pelo arrematante e o leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes as impugnações do executado.

PARÁGRAFO ÚNICO (MANDADO ESPECÍFICO): O arrematante, desde já, outorga o leiloeiro responsável pela realização do leilão de, em nome do arrematante, assinar o Auto de Arrematação, estando também autorizado a anexar aos autos, posteriormente, as guias de depósitos judiciais referentes ao lance (sinal e outros) e o comprovante do pagamento da comissão do leiloeiro, encaminhadas e pagas pelo arrematante.

13. DA EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE ENTREGA E OU DA CARTA DE ARREMATAÇÃO

Fica condicionada a ordem de entrega do(s) bem(ns) móvel(s) ou a Carta de Arrematação do(s) bem(ns) imóvel(s) ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º, CPC) a realização dos depósitos, oferta de garantia idônea, ao pagamento de custas (caso exista) e da comissão de leiloeiro. Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, a teor do art. 901. § 2º do Novo Código de Processo Civil.

13.1. A carta de arrematação conterá:

13.1.1. A descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros;

13.1.2. Edital de Leilão

13.1.3. A cópia do auto de arrematação; e

13.1.4 A prova de quitação do imposto de transmissão.

14. DOS DÉBITOS

14.1. Conforme dispostos da Lei de Falências (arts. 60, parágrafo único, art. 141 inciso II e 142 da LRF Lei 11.101/2005), prevalece sobre as regras civis que regem a matéria, os objetos da alienação estarão livres de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidente de trabalho, fiscais, hipotecas, realizando-se a venda livres e desembaraçados de débitos de IPTU, condomínio e taxas até a data da arrematação. Nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sub-roga-se no lanço ofertado os créditos relativos a impostos, cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, assim como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria., exceto se o arrematante for:

1. Sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido;

2. Parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida, ou

3. Identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

15. DAS INTIMAÇÕES

Ficam intimados do leilão, a empresa falida, através do Síndico / Administrador, o juízo, os advogados da Falida, representantes do Ministério Público, credores trabalhistas e seus advogados, Fazendas Públicas, Credores fiscais, INSS, Fazenda Nacional, Fazenda Estadual, Fazenda Municipal, Credores Hipotecários, Credores Quirografários e outros credores, nas pessoas de seus representantes legais e advogados, da realização deste ato público.

16. DAS OBRIGAÇÕES DOS ARREMATANTES APÓS A ARREMATAÇÃO

O arrematante arcará, com qualquer imposto e ou tributo venha incidir após a data da arrematação e posse dos imóveis;



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

As dúvidas e esclarecimentos deverão ser feitas através do leiloeiro oficial, LUCIANO RESENDE RODRIGUES, pelo telefone: (81) 3048.0450, e-mail: lancecerto@lancecertoleiloes.com.br; luciano@lancecertoleiloes.com.br, redes sociais (@lancecertoleiloes) e site www.lancecertoleiloes.com.br.

18. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

18.1 Este leilão e demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei de Falências, suas alterações previstas na lei 14.112/20, no que couber o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial e o *caput* do artigo 335, do CP.

18.2 Todas as regras, fotografias, matrícula(s) do(s) imóvel(eis) e condições do Leilão, estarão publicadas e disponíveis no sítio eletrônico do leiloeiro Luciano Rodrigues - www.lancecertoleiloes.com.br.

18.3 Este Edital que será veiculado no sítio eletrônico do leiloeiro, não é exaustivo, podendo outras informações serem apregoadas pelo Leiloeiro no ato do Leilão (pregão ao vivo).

18.4 Os Autos da Falência estão disponíveis aos interessados para consulta na Secretaria da Vara, especialmente no que se refere às matrículas e detalhe dos bens indicados acima;

19. CUMPRA-SE

Dado e passado, nesta Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, aos 07 de setembro de 2021. Eu, Chefe de Secretaria fiz digitar e subscrevo.

ANA PAULA LIRA MELO
JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 25ª VARA CÍVEL DO RECIFE, SEÇÃO A



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

PARECER
TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

SUMÁRIO

01.	INFORMAÇÕES PRELIMINARES.....	2
02.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
03.	DO OBJETO.....	3
03.1.	LOCALIZAÇÃO.....	3
03.2.	ZONEAMENTO	4
03.3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
03.4.	ACESSIBILIDADE	7
03.5.	REFERÊNCIAS DE LOCAL.....	7
03.6.	MAPAS DE LOCALIZAÇÃO.....	8
03.7.	TIPO DO(S) BEM(NS)	8
03.8.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
04.	VISTORIA.....	9
05.	OBJETIVO	10
06.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
07.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	11
7.1.	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	12
7.2.	MÉTODO DO CUSTO	12
7.3.	APROVEITAMENTO EFICIENTE	12
08.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	12
09.	GRAU DE PRECISÃO	13
10.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	14
11.	AVALAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	14
12.	VALOR DO(S) IMÓVEL (IS).....	16
13.	VALOR LOCATIVO.....	16
14.	CONCLUSÃO.....	16

Anexos: Memória de cálculo e Arquivos.

01. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.
SOLICITANTE: LINDOSO E ARAUJO CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
OBJETO: Imóvel sito a Avenida Prefeito Antônio Pereira, 600, Várzea, Recife - PE, 50950-030
FINALIDADE: Arrematação. Locação.
OBJETIVO: Venda forçada em Leilão.
METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA DA

AVALIAÇÃO: 23 de Fevereiro de 2021

VALOR ARBITRADO:
R\$ 5.101.500,00
(cinco milhões, cento e um mil e quinhentos reais)

02. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual de mercado e em liquidação forçada dos imóveis, com base nos dados obtidos no mercado imobiliário local, fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

Os imóveis foram avaliados na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório.

03. DO OBJETO

03.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro da Várzea, na Zona Sudoeste da Cidade do Recife, na Região Político Administrativa IV, que tem como vizinhança os seguintes bairros: Curado, Curado I, Curado II e Curado IV.

Várzea

Localização: RPA 4, Microrregião: 4.3, Distância do Marco Zero (km)¹: 11,57

Área Territorial (hectare)²: 2.255

População Residente: 70.453 habitantes

População por sexo		%
Masculina	32.870	46,66
Feminina	37.583	53,34
População por faixa etária	hab	%
0 – 4 anos	4.421	6,28
5 – 14 anos	10.421	14,79
15 – 17 anos	3.507	4,98
18 – 24 anos	9.284	13,18
25 – 59 anos	35.968	51,07
60 anos e mais	6.842	9,7
População por cor ou raça³		%
Branca	38,02	
Preta	8,45	
Parda	52,25	
Amarela	0,96	
Idígena	0,34	



LANCE CERTO

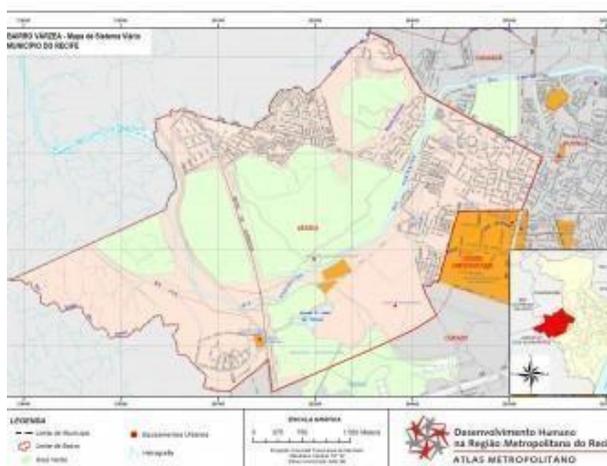
LEILÕES DESDE 1998

Taxa de Alfabetização da População de 10 anos e mais (%): **93,2** Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da População (2000/2010): **0,88%**

Densidade Demográfica (habitante/hectare): **31,24**

Domicílios (nº)⁵: 21.695

- Média de moradores por domicílio (habitante/domicílio): 3,2
- Proporção de Mulheres Responsáveis pelo Domicílio (%): 46,84
- Valor do Rendimento Nominal Médio Mensal dos Domicílios⁶: R\$ 2.049,33



03.2. ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal Nº 16.176/96, que estabelece sobre o uso e ocupação do solo da cidade do Recife, e ainda dispõe sobre a divisão territorial do Município, classifica a área em que o imóvel está como **Zona de Ambiente Natural – ZAN** e **Zona de Projetos Especiais**.

A Zona de Ambiente Natural Capibaribe - ZAN Capibaribe, composta pelos cursos e corpos d'água formadores da bacia hidrográfica do Rio Capibaribe, caracterizada pela concentração da Mata Atlântica e de seus ecossistemas associados e pelos parques públicos urbanos.

As zonas referidas são constituídas pelas Unidades Protegidas estruturadoras do Sistema Municipal de Unidades Protegidas – SMUP do Recife, pelas Áreas de Preservação Permanente - APP e Setores de Sustentabilidade Ambiental – SSA.



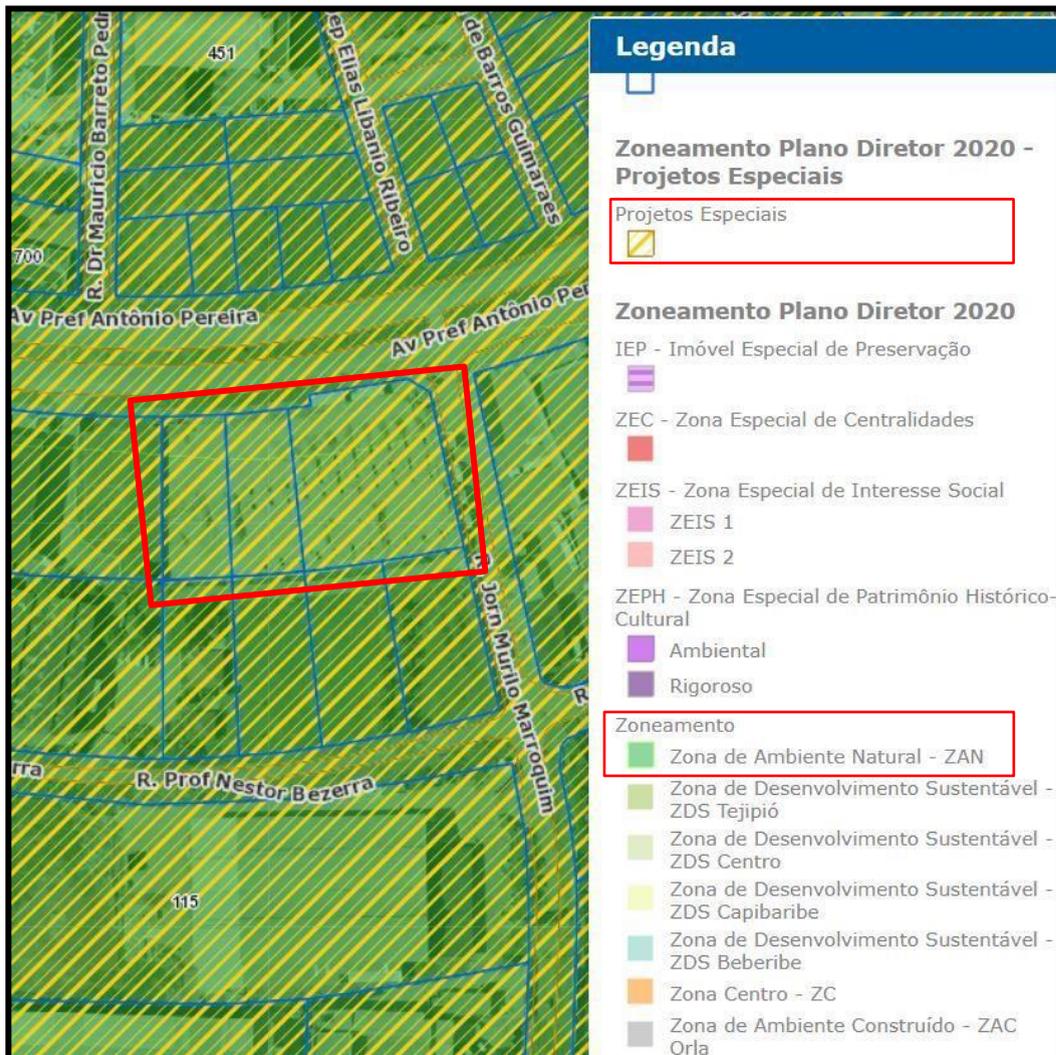
LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

O objetivo geral das Zonas de Ambiente Natural - ZAN consiste em compatibilizar os padrões de ocupação com a preservação dos elementos naturais da paisagem urbana, garantindo a preservação dos ecossistemas existentes.

Deverão ser observadas as seguintes diretrizes específicas relativas à Zona de Ambiente Natural Capibaribe - ZAN Capibaribe:

- I - manter as tipologias de ocupação com controle do processo de adensamento, onde houver sítios; e,
- II - implantar parques naturais municipais, recuperar e requalificar praças.



03.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se área situada na Zona Sudoeste da cidade do Recife, com área de fácil acesso pela BR-232 e Rua Dr. George William Buller, assim como pela BR-408 e Avenida Prefeito Antônio Pereira, que proporciona fácil escoamento de mercadorias. Inserido em uma região predominantemente comercial, ocupada por escritórios, fabricas, metalúrgica, empresas de transporte de passageiros, distribuidoras e galpões comerciais. A região é pavimentada, com revestimento asfáltico e boa drenagem urbana, coleta de lixo diária, excetos aos domingos, abastecimento de água fornecido pela COMPESA, abastecimento elétrico pela CELPE.





LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998



03.4. ACESSIBILIDADE

O acesso aos imóveis pode ser feito pela BR-232 e Rua Dr. George William Buller, ou pela BR-408 e Avenida Prefeito Antônio Pereira.

03.5. REFERÊNCIAS DE LOCAL

Os referidos imóveis distam cerca de:

- 663 m do Terminal Integrado de Passageiros do TIP;
- 543 m da BR 408;
- 1,08 km da BR 232;
- 1,09 km da Estação de Metro Curado.

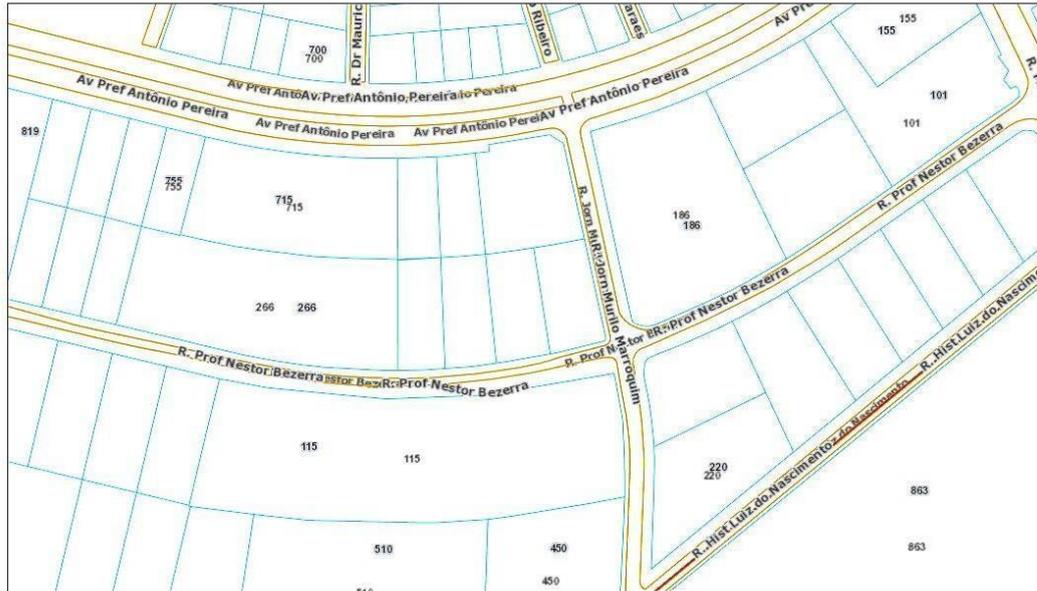
OBS.: As referidas distâncias aferidas em metros, são de ordem "Lineares", diferente de trajeto.



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

03.6. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel sito a Av. Prof. Antônio Pereira, 600



fevereiro 15, 21



Secretaria de Habitação e Controle Urbano - SELURB
Secretaria de Finanças do Recife

Secretaria de Habitação e Controle Urbano do Recife

SEMOC (SELURB/001)
Inova Arquitetos



03.7. TIPO DO(S) BEM(NS):



LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

✓ Imóvel Urbano – Prédio comercial

03.8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel – Conforme matrícula nº 22.477 e 22,478 do 04º Cartório de Registro Geral de Imóveis do Recife / PE, o imóvel é descrito e caracterizado com o seguinte teor:

Matrícula 22.477 - Lote de terreno próprio nº 13, da quadra E, do loteamento Centro Urbano do Curado, na freguesia da Várzea, Recife/PE, medindo dito lote 21,00m de frente, 55,10m do lado direito 55,10m do lado esquerdo, e 23,07m de fundos, com área total de 1,213,24m², confrontando-se pela frente com acesso ao TIP, lado direito com lote 14, lado esquerdo como lote 12 e fundos com o lote 20, todos da quadra E, com a distância métrica de 68,30m da esquina mais próxima.

Matrícula nº 22.478 - Lote de terreno próprio nº 14, da quadra E do Loteamento Centro Urbano do Curado, na freguesia da Várzea, Recife/PE, medindo dito lote 21,00m de frente, 55,10m do lado direito, 55,10m do lado esquerdo e 24,12 de fundos, com área total de 1,240,69m², limitando-se pela frente com acesso ao TIP, lado direito com o lote 15, lado esquerdo com o lote 13, fundos com o lote 19, distando 47,30m da esquina mais próxima.

O imóvel passou a pertencer a circunscrição imobiliária do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Recife.

Não foi possível obter o teor da certidão referente ao lote 15 antes da lavratura do presente parecer.

04. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada com o intuito de verificar o estado de conservação, a área que o imóvel está inserido, dentre outros parâmetros.

A região é provida de toda infraestrutura urbana, o logradouro possui pavimentação asfáltica, passeio para pedestres, arborização, redes de água e esgoto, rede de eletricidade e telefônica, inclusive celular, internet, tv a cabo, iluminação pública.



LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

O terreno caracteriza-se por topografia plana, de forma regular, com orientação para o norte, nas coordenadas referenciais de 8°04'08.6"S 34°59'09.8"W

O complexo é composto de: um galpão, depósito, escritório, anexos 2 (dois) prédios de escritório com várias salas, banheiros, refeitório, auditório, sala de reunião e salas de trabalho, uma portaria, área de manobra e estacionamento.

A edificação principal foi construída em estrutura de galpão pré-moldado, alvenaria e cobertura de telhas de fibrocimento, as paredes externas são de alvenaria de fechamento, revestidas rebocadas e pintadas em tinta PVA, contém luminárias fluorescentes. O prédio I tem três pavimentos e tem elevador, fora de operação. O prédio II tem dois pavimentos.

Na vistoria do bem foi possível constatar o regular estado de conservação do imóvel, que necessita de reparos simples, como acabamento, pintura, foro, esquadrias. Conforme registro fotográfico em anexo. A estruturada edificação, tipo galpão pré-moldado, apresenta bom estado. * O presente trabalho tem como objetivo constatar o valor de mercado do imóvel, não abrangendo vistoria da edificação com o intuito de verificar sua segurança estrutural.

Dados do imóvel

Imóvel nº	<u>600</u>
Situação Imóvel:	<u>ATIVO</u>
Área Lote 13:	<u>1.213,24m²</u>
Área Lote 14:	<u>1.240,69m²</u>
Área Lote 15-A:	<u>2.738,68m²</u>
Área dos Lotes:	<u>5.192,61m²</u>
Área Total Construída:	<u>2.581,99m²</u>
Qtd Pavimentos:	<u>3</u>
Tipo Empreendimento:	<u>Comercial Ano</u>
Construção:	<u>2014</u>
Testada principal:	<u>89,30m</u>
Endereço:	<u>Av. Pref. Antônio Pereira, 600, Várzea, Recife – Pernambuco – CEP:50950-030</u>

05. OBJETIVO

Determinação do valor de venda em hasta pública – venda/liquidação forçada.



LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda. A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

6.1. **Liquidez:** Médio/regular

6.2. **Desempenho de mercado:** Baixo/regular.

6.3. **Absorção pelo mercado:** Médio/regular.

6.4. **Público alvo para absorção do bem:** Investidor, empreendedor, comerciante, consumidor final, Distribuidoras, Fábricas, Metalúrgicas, escritórios e depósitos.

6.5. **Facilitadores para negociação do bem:** Valor de Oferta em liquidação forçada.

6.6. **Entraves para a comercialização:** tempo e trâmites para a posse do imóvel. Oferta de imóveis sem burocracia para posse.

07. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local, corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado do imóvel, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do **MÉTODO EVOLUTIVO**, esse combinado com o Método de Custo e com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item:

7.5: “... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

7.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7.2. MÉTODO DO CUSTO

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo. Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

7.3. APROVEITAMENTO EFICIENTE

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

08. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma



LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	05	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos,

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

09. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

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

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de locale acabamento.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis*
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.*

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **grau de fundamentação II**, que considera uma amostra de **8 referências**.

11. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa.

A – VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = Área do terreno x Valor médio final homogeneizado do m² Valor do terreno = 5,192,61 m² x R\$/m² (590,00) = R\$3.063.639,90 (três milhões e sessenta e três mil, seiscentos e trinta e nove reais e noventa centavos).

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Valor = Custo x FC
Custo = (Área Edificada x CUB) x 1,10
CUB = GI = 903,34 Janeiro/2021 Sinduscon-PEFC =
Fator de Correção = 0,9
Custo = [(m² x CUB) x 1,10] x 0,9 = R\$ 2.309.090,70
EDIFICAÇÃO = R\$ 2.309.090,70 (dois milhões, trezentos e nove mil e noventa reais e setenta centavos)

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL =

VALOR DO TERRENO (A) + VALOR DA EDIFICAÇÃO (B)
VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 5.372.730,60 (cinco milhões, trezentos e setenta e dois mil, setecentos e trinta reais e sessenta centavos)

V**_(arred) = R\$ 5.370.000,00 (cinco milhões, trezentos e setenta mil reais)

****Obs.:** Conforme previsto na NBR 14653-1 item 7.7.1 – Será permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem.

Imóvel	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
----	R\$ 4.564.500,00	R\$ 5.370.000,00	R\$ 6.175.500,00



De acordo com a análise técnica realizada, considerando as características do imóvel objeto da presente avaliação, a realidade econômica da região, bem como as diversas tentativas infrutíferas de alienação do imóvel, adotamos o valor de **R\$ 5.370.000,00 (cinco milhões, trezentos e setenta mil reais)**, como o valor mais representativo de mercado, correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação.

12. VALOR DO(S) IMÓVEL (IS)

Resumo do Valor da Avaliação – Baseado no **valor de mercado** e análise do imóvel. **R\$ 5.370.000,00 (cinco milhões, trezentos e setenta mil reais).**

13. VALOR LOCATIVO

“ $P = A/i$, onde

P : valor de venda de imóvel (Valor de Mercado); A :
valor locativo de imóvel;
i : taxa de atratividade média”

Com base no modelo acima, podemos afirmar que:

$$A = P \cdot i$$

A : Valor Locativo é igual a P: valor de venda, multiplicado pela taxa de atratividade. $A = 5.370.000,00 \cdot i$

$$\text{Faixa superior } A = 5370.000,00 \cdot 0,01 = \text{R\$ } 53.700,00$$

$$\text{Faixa Média } A = 5370.000,00 \cdot 0,0065 = \text{R\$ } 34.905,00 \text{ Faixa}$$

$$\text{Inferior } A = 5370.000,00 \cdot 0,0045 = \text{R\$ } 24.165,00$$

Para o primeiro semestre de 2021, conforme variações de mercado, oferta de imóveis da região em que o imóvel está inserido, foi encontrado o valor de aprox.. **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) como valor para locação.**

14. CONCLUSÃO

De acordo com a análise técnica realizada, considerando: a análise previa de mercado, bem como a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória, ou seja, em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, que é o caso



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

da venda forçada; informamos que o valor mais representativo para o(s)imóvel(is) em questão é de:

VALOR ARBITRADO

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADAR\$
5.101.500,00
(cinco milhões, cento e um mil e quinhentos reais)

O presente laudo de avaliação consta de 17 (dezessete) folhas digitadas enumeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Recife, 23 de Fevereiro de 2021.



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

ANEXO I

QUADRO AMOSTRAL

MEMÓRIA DE CÁLCULO

CROQUI

PLANTA DO IMÓVEL

01. PESQUISA MERCADOLÓGICA

Fonte: Internet / Jornais Classificados / Imobiliárias / Particulares.

Amostra 01

Lote de terreno medindo 12.000m², as margens da BR232, Curado, próximo ao atacadão.

com área de 12.000m² no valor de R\$ 9.860.000,00.

Fonte: RemaxAxe - Fone: (81) 99820-2523

Amostra 02

Lote de Terreno, sito a Rua Deputado Elias Libânio Ribeiro, Várzea, Recife. 08 lotes de terrenos juntos e cercados por gradil.

com área de 4853m² no valor de R\$ 3.000.000,00.

Fonte: Arrecifes Negócios Imobiliários - Fone: (81) 4009-0909 – 99824-3332

Amostra 03

Lote de Terreno, sito a Avenida Getúlio Vargas, Curado, Recife.com

área de 2149m² no valor de R\$ 1.935.000,00.

Fonte: Arrecifes Negócios Imobiliários - Fone: (81) 4009-0909 – 99824-3332

Amostra 04

Lote de Terreno, sito a Rodovia BR-232, Vargem Fria, Jaboatã com área de 450m² no valor de R\$ 178.000,00.

Fonte: Werley Emanuel da Silva CRECI 12879 - Fone: (81) 98784-9239

Amostra 05

Imóvel, sito a Rua Bariri, 27, Rodovia BR-101, Recife com

área de 372m² no valor de R\$ 495.000,00.

Fonte: TRUE IMOBILIÁRIA – CRECI 5750J - Fone 81-988925697

Amostra 06

Lote de terreno, sito a Av Getulio Vargas, Curado, Recife, as margens da BR 232.com área de 10000m² no valor de R\$ 7.000.000,00.

Fonte: JOATAM JOSE DA SILVA - CRECI 10885 - Fone (81) 98839-4449, (81) 98663-6571

Amostra 07

Lote de terreno, sito a Avenida Getulio Vargas, Curado, Recife Com

área de 2093m², no valor de R\$1885.000,00.

Fonte: Arrecifes Negócios Imobiliários - Fone: (81) 4009-0909 – 99824-3332



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

02. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados:

Amostra	Preço/m ² (R\$)	Preço / m ²			Homogeneização
		F.O.	F.T.	F.	
α^1	R\$821,67	0,9	0,80	0,72	R\$591,60
α^2	R\$618,17	0,9	1,00	0,90	R\$556,36
α^3	R\$900,42	0,9	1,00	0,90	R\$810,38
α^4	R\$395,56	0,9	1,10	0,99	R\$391,60
α^5	R\$1.330,65	0,9	0,80	0,72	R\$958,06
α^6	R\$700,00	0,9	1,00	0,90	R\$630,00
α^7	R\$900,62	0,9	1,00	0,90	R\$810,56

Onde:

FO = Fator Oferta;

FT = Fator Transposição;

F = Fator de Homogeneização;

F = FO x FT.

03. CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA:

$$\mu = \frac{\sum_{i=1}^n x}{n} = 678,37$$

04. CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA:

Limite Inferior = 678,37 x 0,80 = R\$542,69 Limite

Superior = 678,37 x 1,20 = R\$814,04 MÉDIA

ARITIMÉTICA SANEADA = R\$679,78

05. CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$DP_{amostra} = \sqrt{\frac{\sum |\alpha - \mu|^2}{n - 1}} = S$$



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

$DP_{amostra}$

$$= \frac{\sum |a^1 - \mu|^2 + |a^2 - \mu|^2 + |a^3 - \mu|^2 + |a^4 - \mu|^2 + \dots + |a^n - \mu|^2}{n - 1} = S$$

$a1$	591,60 -	R\$679,78	$/^2$	=	-88,18 ²	=	7775,46
$a3$	556,36 -	R\$679,78	$/^2$	=	-123,42 ²	=	15232,91
$a5$	810,38 -	R\$679,78	$/^2$	=	130,60 ²	=	17055,93
$a7$	630,00 -	R\$679,78	$/^2$	=	-49,78 ²	=	2477,91
$a8$	810,56 -	R\$679,78	$/^2$	=	130,78 ²	=	17103,52

$$= \sqrt{\frac{59645,73}{5 - 1} + \frac{59645,73}{4}} \rightarrow \sqrt{14911,43}$$

$= \sqrt{14911,43} = 122,11$

S = 122, 11

06. DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Campo de Arbítrio é definido pelas normas de avaliação da ABNT como a faixa dentro da qual o engenheiro/avaliador pode decidir.

No presente caso, essa faixa foi calculada com base na distribuição "T" de Student, dentro de um nível de confiabilidade de 80% e 5 (n-1) graus de liberdade, encontrando os parâmetros abaixo, aplicando-se a fórmula que se segue:

$$L(80\%) = \mu_s \pm \frac{S \times T}{\sqrt{n - 1}}$$

$$L(80\%) = 679,78 \pm \frac{122,11 \times 1,533}{\sqrt{5 - 1}}$$

$$L(80\%) = 679,78 \pm \frac{122,11 \times 1,533}{\sqrt{4}}$$

$$L(80\%) = 679,78 \pm \frac{187,20}{2}$$

$L(80\%) = 679,78 \pm 93,60$



LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

Faixa de arbitramento de preço/m² está entre **R\$586,18 /m²** e **R\$773,38 /m²**.



LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

Considerando-se as características do imóvel objeto da presente avaliação e a realidade econômica da região, entendemos que o valor venal de mercado mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 590,00 /m²**.

07. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

07.1

Av. Pref. Antônio Pereira, 600, Várzea, Recife –PE

$$V = A \times P/m^2 \rightarrow V = 5192,61m^2 \times R\$ 590,00/m^2$$

V = R\$3.063.639,90 (três milhões e sessenta e três mil,seiscentos e trinta e nove reais e noventa centavos)



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

CROQUI

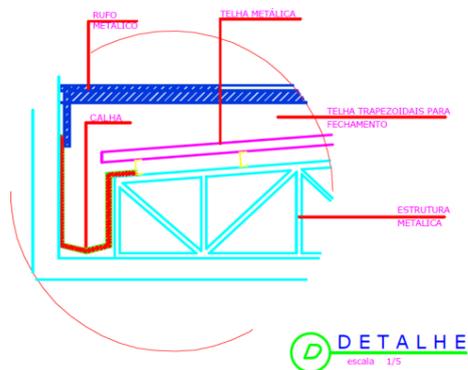
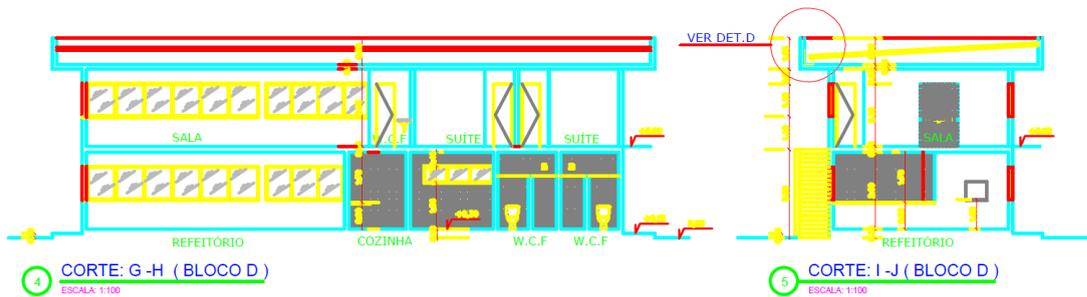
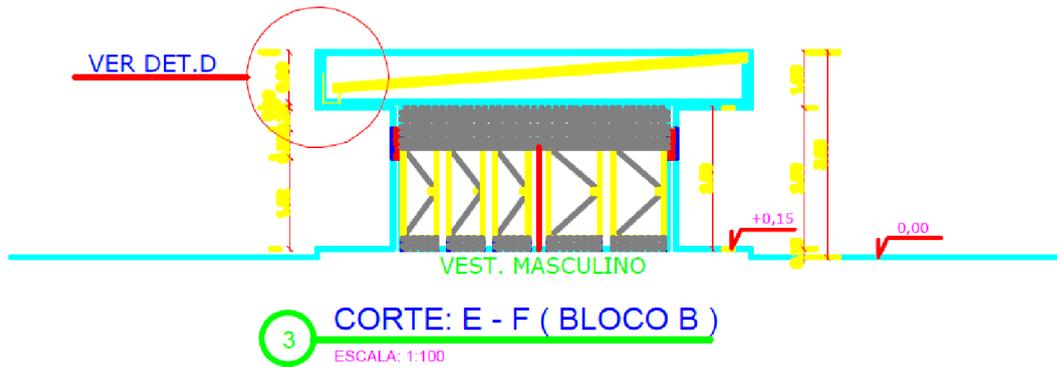
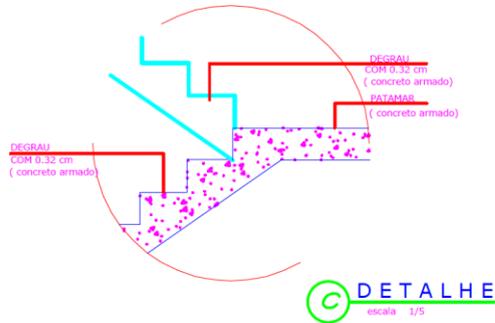


PLANTA DO IMÓVEL





LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998





LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998





LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

ANEXO II

CERTIDÃO RGI

FICHA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

PLANTA BAIXA



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998



PARA VISUALIZAR O REGISTRO FOTOGRÁFICO E OS DEMAIS ARQUIVOS UTILIZE O QR CODE NO SEU APARELHO MÓVEL





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Sumário

01.	INFORMAÇÕES PRELIMINARES	2
02.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
03.	OS ATIVOS	3
04.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	3
06.	PESQUISA DE MERCADO	5
07.	CONCLUSÃO	5

ANEXOS: Planilha de Avaliação;
Pesquisa Comparativa (FIPE – iCarros)
Registro fotográfico



01. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

ESPÉCIE:	Laudo de Avaliação.
OBJETO:	Bens móveis e veículos
FINALIDADE:	Arrematação.
OBJETIVO:	Venda forçada em Leilão.
METODOLOGIA:	Comparativa direta de dados de mercado
DATA DA AVALIAÇÃO:	11 de Março de 2021

VALOR TOTAL ARBITR

R\$ 138.877,00

(cento e trinta e oito mil, oitocentos e setenta e sete reais)

02. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real de mercado dos bens móveis, com base nos dados de mercado, obtidos através de pesquisa na rede mundial de computadores, tabela FIPE, jornais, anúncios, proprietários e profissionais da área, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

Os veículos foram avaliados na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor.

03. OS ATIVOS

Os bens objeto dessa avaliação são basicamente bens móveis e veículos usados na frota e na operação logística. Na vistoria física foram identificadas as características e estado de conservação dos bens, bem como foi executado os registros fotográficos.

04. METODOLOGIA UTILIZADA

Devido ao tipo dos bens, utilizamos as seguintes metodologias/fontes para definir os seus justos valores:

04.01 METODO COMPARATIVO

Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido através de dados de mercado, relativos a outros de características similares. Consiste na determinação do valor de um bem pela sua comparação direta com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, e admitindo-se que todos os que produzem os mesmos rendimentos tem valor igual ou guardam entre si proporcionalidade linear.

04.01.1 TABELA FIPE

A Tabela Fipe expressa preços médios de veículos anunciados pelos vendedores, no mercado nacional, servindo apenas como um parâmetro



para negociações ou avaliações. Os preços efetivamente praticados variam em função da região, conservação, cor, acessórios ou qualquer outro fator que possa influenciar as condições de oferta e procura por um veículo específico.

04.01.2 iCarros – FAIXA DE PREÇO KBB™

A Faixa de Preço KBB™ é uma estimativa do Kelley Blue Book do que o consumidor pode esperar receber trocando seu veículo por um equivalente, isto é, na mesma condição e com quilometragem e opcionais semelhantes. Apesar disso, as negociações têm suas próprias características; por isso, não há como sugerir valores definitivos.

05. ANÁLISES DOS BENS

As principais análises feitas foram as seguintes:

05.1. DEPRECIÇÃO

A depreciação é definida como sendo a perda de valor de um bem, uma vez alterado seu estado físico ou suas características funcionais.

Física – É decorrente de desgastes ou mutilação dos materiais. Tais desgastes podem ser consequência natural do uso ou podem ocorrer por deterioração.

05.2. CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Todos os ativos foram classificados conforme as categorias descritas abaixo: Bom – quando o bem apresenta

desgastes não relevantes.

Regular – quando possui desgastes relevantes ou falta de uso por um longo prazo.

Ruim – quando o bem está praticamente sem condições de uso.

Sucata – quando o bem não tem mais valor de mercado. Seu valor equivale ao peso do material que o compõe.

06. PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do valor de mercado, efetuamos pesquisa de preços de bens iguais ou com características semelhantes junto ao mercado ou através de fabricantes, fornecedores e distribuidores.

07. CONCLUSÃO

VALOR TOTAL ATRIBUIDOR\$
138.877,00
(cento e trinta e oito mil, oitocentos e setenta e sete reais)

O presente laudo de avaliação consta de 05 (cinco) folhas digitadas enumeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Recife, 11 de Março de 2021.



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

ANEXOS

PLANILHA DE AVALIAÇÃO

PESQUISA COMPARATIVA

(FIPE – ICARROS)

REGISTRO FOTOGRÁFICO

PLANILHA DESCRITIVA/AVALIATÓRIA DOS BENS

ID	ITEM	QNT	VALOR UNIT. ESTIMADO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DEPREC	VALOR ESTIMADO
1	Empilhadeira Elétrica, marca Palettrans Alphaquip, modelo PT 1654, capacidade 1,6 ton (1600Kg), elevação máxima 5,40m.	1	R\$ 35.000,00	REGULAR	0,7	R\$ 24.500,00
2	Patinha Alphaquip	1	R\$ 1.200,00	REGULAR	0,7	R\$ 840,00
3	Armário de Metal	1	R\$ 1.100,00	RUIM	0,5	R\$ 550,00
4	Porta Pallets de Metal (aprox 66 unidades)	66	R\$ 210,00	REGULAR	0,7	R\$ 9.702,00
5	Longarinas de Metal (aprox. 506 unidades)	506	R\$ 45,00	REGULAR	0,7	R\$ 15.939,00
6	Pallets de Madeira	75	R\$ 20,00	REGULAR	0,7	R\$ 1.050,00
7	Gaiola Metálica Para Isolamento de Medicamentos Controlados	1	R\$ 5.900,00	REGULAR	0,8	R\$ 4.720,00
8	Porta Fraudas de Metal	3	R\$ 150,00	REGULAR	0,8	R\$ 360,00
9	Estantes Metálicas (aprox 27 unidades)	27	R\$ 100,00	RUIM	0,7	R\$ 1.890,00
10	Carrinhos de Transporte de Mercadorias	7	R\$ 250,00	REGULAR	0,7	R\$ 1.225,00
11	Mesas de Telemarketing	21	R\$ 300,00	RUIM/SUCATA	0,5	R\$ 3.150,00
12	Escada de Metal	1	R\$ 7.500,00	REGULAR	0,7	R\$ 5.250,00
13	Gaiolas de Transporte de Mercadoria	4	R\$ 120,00	REGULAR	0,8	R\$ 384,00
14	Estante de Servidor	1	R\$ 1.500,00	REGULAR	0,7	R\$ 1.050,00
15	Bomba de Curso	1	R\$ 6.500,00	REGULAR	0,8	R\$ 5.200,00
16	Ar Condicionado Split Komeco	1	R\$ 150,00	RUIM/SUCATA	0,5	R\$ 75,00
17	Máquinas de Servidores de supermicro	2	R\$ 2.500,00	REGULAR	0,8	R\$ 4.000,00
18	Mesas de Escritório	4	R\$ 40,00	REGULAR	0,8	R\$ 128,00
19	Carrinhos de Transporte de Mercadorias	2	R\$ 70,00	REGULAR	0,7	R\$ 98,00

ID	ITEM	QNT	VALOR UNIT. ESTIMADO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DEPREC	VALOR ESTIMADO
20	Placas de Metal	4	R\$ 95,00	REGULAR	0,7	R\$ 266,00
21	Veículo VW/KOMBI FURGAO, Placa: PGN8595 Capacidade/ Potência/ Cilindrada: 3 / 80 / 1390 Cor predominante: BRANCA Chassi: 9BWNF07X5EP020997 Combustível: ALCO/GASOL Ano fabricação/ Ano modelo: 2013/2014	1	R\$ 33.000,00	REC - BOM/REGULAR	0,9	R\$ 29.700,00
22	Veículo CHEV/PRISMA 1.0MT LT, Placa: OYM2539, Capacidade/ Potência/ Cilindrada: 5 / 80 / 1000 Cor predominante: PRETA Chassi: 9BGKS69B0FG201581 Combustível: ALCO/GASOL Ano fabricação/ Ano modelo: 2014/2015	1	R\$ 32.000,00	REC - BOM/REGULAR	0,9	R\$ 28.800,00

VALOR TOTAL AVALIADO:

R\$ 138.877,00 (cento e trinta e oito mil, oitocentos e setenta e sete reais)

TIPO DO VEÍCULO

SUC - Sucata, bem não recuperável
REC - Veículo recuperável

ESTADO DO BEM

Bom - quando o bem apresenta desgastes não relevantes.
Regular - quando possui desgastes relevantes.
Ruim /Péssimo - quando o bem está praticamente sem condições de uso.
Sucata - Sem valor de mercado. Seu valor equivale ao peso do material que o compõe.

TABELA DE PREÇOS VEÍCULOS

2014 VOLKSWAGEN KOMBI FURGAO 1.4Mi FLEX 78 CV
VENDER USADO

Quilometragem: 80.304 km

Faixa de Preço KBB™
R\$ 31.824 - R\$ 34.860
Preço para Particular
R\$ 33.342



Condição: Razoável
Valor fornecido em 08/03/2021
para Pernambuco

Carroceria: Van/Minivan	Motorização: 1400 CC	Portas: 4	Lugares: 3
Combustível: Etanol/Gasolina	Tração: 4x2	Câmbio: Mecânico	
Condições do carro: Razoável			

Consumo na cidade
5,7 km/L

Consumo na estrada
6,1 km/L

Potência
78 CV

Preço iCarros – R\$ 33.342,00*
Preço Tabela FIPE – R\$ 35.183,00*

*Preço para veículos na versão completa / em bom estado de conservação e funcionamento.



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

Mês de referência:	março de 2021
Código Fipe:	005239-6
Marca:	VW - VolksWagen
Modelo:	Kombi Furgão 1.4 Mi Total Flex 8V
Ano Modelo:	2014 Gasolina
Autenticação	rmvcvm5k0frl
Data da consulta	segunda-feira, 8 de março de 2021 23:09
Preço Médio	R\$ 35.183,00

Preço iCarros – R\$ 33.342,00*
Preço Tabela FIPE – R\$ 36.183,00*

***Preço para veículos na versão completa / em bom estado de conservação e funcionamento.**



LANCE CERTO
LEILÕES DESDE 1998

2015 CHEVROLET PRISMA LT 1.0 8V FLEX 78 CV

VENDER USADO

Quilometragem: 112.292 km



Faixa de Preço KBB™
R\$ 31.072 - R\$ 33.503
Preço para Particular
R\$ 32.287



Condição: Bom
Valor fornecido em 09/03/2021
para Pernambuco

Carroceria: Sedan	Motorização: 1000 CC	Portas: 4	Lugares: 5
Combustível: Etanol/Gasolina	Tração: 4x2	Câmbio: Mecânico	
Condições do carro: Bom			

	
Consumo na cidade	Potência
7,6 km/L	78 CV
Consumo na estrada	
11,2 km/L	

Mês de referência:	março de 2021
Código Fipe:	004432-6
Marca:	GM - Chevrolet
Modelo:	PRISMA Sed. LT 1.0 8V FlexPower 4p
Ano Modelo:	2015 Gasolina
Autenticação	r4pslnlpqmv
Data da consulta	segunda-feira, 8 de março de 2021 23:12
Preço Médio	R\$ 36.535,00

conservação e funcionamento.

REGISTRO FOTOGRÁFICO E OUTROS



PARA VISUALIZAR O REGISTRO FOTOGRÁFICO E OS DEMAIS ARQUIVOS UTILIZE O QR CODE NO SEU APARELHO MÓVEL

Preço iCarros – R\$ 33.342,00*

Preço Tabela FIPE – R\$ 38.535,00*

***Preço para veículos na versão completa / em bom estado de conservação e funcionamento.**



LANCE CERTO

República Federativa do Brasil

Oficiala **NETHÂNIA SÍNYA SANTOS CAVALCANTE**
Av. Eng. Abdias de Carvalho nº 1111, Sala 407, Prado, Recife/PE
www.7rircife.com.br



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº: **1.642**
Data: **28 de maio de 2019**

IMÓVEL: Lote de terreno próprio nº 13-A da quadra E, componente do Loteamento Centro Urbano do Curado-CUC, situado na Avenida Prefeito Antônio Pereira, no bairro Várzea, nesta cidade, tendo o referido terreno uma área total de 5192,61m², com os seguintes limites e confrontações: na FRENTE, medindo 89,30m, confronta-se com a Avenida Prefeito Antônio Pereira; nos FUNDOS, medindo em 4 segmentos de reta, o 1º mede 27,66m, o 2º mede 25,34m, o 3º mede 24,12m e o 4º mede 23,07m, confrontando-se com o imóvel nº 266 da Rua Professor Nestor Bezerra; à DIREITA, medindo 55,41m, confronta-se com a Rua Jornalista Murilo Marroquim; e à ESQUERDA, medindo 55,10m, confronta-se com o imóvel nº 715 da Avenida Prefeito Antônio Pereira.

PROPRIETÁRIA: GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÕES LTDA, CNPJ/MF 08.195.158/0001-76, estabelecida na Avenida Prefeito Antônio Pereira, nº 600, Bairro Várzea, na cidade de Recife/PE.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 1.638, deste Registro Imobiliário Matrícula nº 1.640, deste Registro Imobiliário Matrícula nº 1.641, deste Registro Imobiliário. O(A) Escrevente Augusto César Batista de Queiroz, digitou. A Oficiala/Substituto(a), subscreveu.

AV-01-1.642. Protocolo nº 4.864, em 23 de maio de 2019.

REMEMBRAMENTO – Requerimento datado de 07 de março de 2019, no qual GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÕES LTDA, retro qualificada, solicita fazer constar por averbação o REMEMBRAMENTO do lote de terreno próprio nº 15-A, da quadra E, componente resultante do Loteamento Centro Urbano do Curado - CUC, situado no bairro Várzea, nesta cidade, matriculado sob o nº 1638; ao lote de terreno próprio nº 13, da mesma quadra, loteamento, situado no bairro Várzea, nesta cidade, matriculado sob o nº 1640; ao lote de terreno próprio nº 14, da mesma quadra, loteamento, situado no bairro Várzea, nesta cidade, matriculado sob o nº 1641; que passam a constituir um único LOTE DE TERRENO PRÓPRIO Nº 13-A, quadra E, do Loteamento Centro Urbano do Curado – CUC, situado na Avenida Prefeito Antônio Pereira, bairro Várzea, nesta cidade, devidamente matriculado sob nº 1642, conforme Certidão Narrativa, exarada do processo nº 07.20992.4.18, emitida em 27/06/18, com Planta de Terreno aprovada nº 74.000720/17, pela Prefeitura da Cidade do Recife. Ficando conseqüentemente encerradas as matrículas de nºs 1638, 1640 e 1641. Selo digital nº 0159681.NHD03201901.02764. Isento de Custas e emolumentos, de acordo com Art. 4º, I, "a", do Prov 05/2017 da CGJ/TJPE. Em 28 de maio de 2019. O(A) Escrevente Augusto César Batista de Queiroz, digitou. A Oficiala/Substituto(a), subscreveu.

AV-02-1.642. Protocolo nº 4.864, em 23 de maio de 2019.

COMUNICAÇÃO DO TERMO DE ARROLAMENTO – Consta, nesta Serventia, as averbação AV-1 das matrículas 1640 e 1642, referentes a Requisição 17.00.02.83.33, expedida em 29 de setembro de 2017, pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Recife; referente ao processo nº 10480.720605/2017-25, Arrolamento de Bens – Pessoa Jurídica, em nome do sujeito passivo

continua na página 1 verso

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER REPRODUÇÃO OU EMISSÃO INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Estado de Pernambuco





LANCE CERTO

LEILÕES DESDE 1998

GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÃO LTDA, retro qualificada, com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. Esclarecendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a esta unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de 48 horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o art. 3º, inciso I, da Lei 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e o art. 30 da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras comunicações legais, inclusive em decorrência de danos ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação. Selo digital nº 0159681.NVK03201901.04239. Custas: Emolumentos: R\$ 56,41. FERC: R\$ 6,64. TSNR: R\$ 13,27. Total: R\$ 81,62. Em 28 de maio de 2019. O(A) Escrevente Augusto César Batista de Queiroz, digitou. A Oficiala/Substituto(a), subscreveu.

AV-03-1.642 - Protocolo nº 12.376, em 30 de abril de 2021.

INDISPONIBILIDADE – Procede-se através do protocolo nº 202104.2807.01600121-IA-990, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em face do processo nº 201912001792, que tramita na 20ª Vara Cível da Comarca de Aracajú/SE, a INDISPONIBILIDADE em nome de GALINDO DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÕES LTDA, retro qualificado. Selo digital nº 0159681.UJE02202101.00159. Custas e emolumentos postergados em conformidade com o art. 170 do Provimento 20/2009 da CGJ/PE e nova redação dada pelo Provimento nº 11/2011 (DJE 24/05/2011). Em 05 de maio de 2021. O(A) Escrevente Gabriel Vinícius Magalhães Coêlho, digitou. A(O) Oficiala/Substituto(a)/Escrevente Autorizado, subscreveu.

Emolumentos.....	R\$ 8,96
FERC.....	R\$ 1,11
TSNR.....	R\$ 2,01
ISS.....	R\$ 0,50
FUNSEG.....	R\$ 0,20
FERM-PJPE.....	R\$ 0,10
Total.....	R\$ 12,88

Selo Digital de Fiscalização
0159681.KAS07202101.03781



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que foram realizadas buscas nos livros competentes do 7º Registro de Imóveis do Recife/PE desde a sua instalação, em 03 de janeiro de 2018, até a presente data. Certifico e dou fé, que conforme o artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, esta cópia digitalizada, por mim rubricada, objeto da MATRÍCULA nº 1.642, confere com os dados arquivados neste Serviço Registral. Recife-PE, 13/09/2021.


Nathânia Sinya Santos Cavalcante
Oficiala Titular

Rosângela P. Azevedo Gusmão
Oficiala Substituta