

PROCESSO: CartPrecCiv 0011382-82.2019.5.18.0006

AUTOR: FELIPE SILVA DA SILVA

RÉU: EMPREZA GESTAO DE PESSOAS E SERVICOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL e outros (3), SBCE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE CULTURA E ENSINO SUPERIOR LTDA

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 1bc1281

Destinatário: SBCE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE CULTURA E ENSINO SUPERIOR LTDA

Certifico que, no dia 20/01/2021 às 11h00min, compareci a av. Antônio Fidelis, nº. 515, qd. 106, lts. 01/16, Parque Amazônia, Goiânia, ocasião em que dei ciência do inteiro teor do mandado a Srª. Amanda dos Reis (terceirizada) que solicitou prazo para contatar o procurador da ré e indicar alguém para acompanhar a vistoria.

Em razão do grande porte da construção a ser avaliada e penhorada acatei a solicitação.

Em 29/01/2021, mantive contato via aplicativo com a advogada da ré, Dr^a. Danielle Parreira Belo Brito, OAB/GO 15.238, ocasião em que agendei a vistoria para o dia 04/02/2021 às 10h00min.

No dia marcado, compareci ao local e dei ciência do inteiro teor do mandado ao Sr. Luiz Antônio Ribeiro de Sousa (sócio), RG 1254374 SSP/GO, que recebeu cópia deste e **afirmou que não iria assumir o encargo de depositário.**

A seguir, o Sr. Luiz Antônio determinou que a Sr^a. Raquel de Sousa (supervisora de manutenção predial) desse todo o suporte necessário para viabilizar a conclusão do ato. Suspendi a diligência logo que encerrei a vistoria para realizar pesquisa de mercado e lavrar o auto.

No dia 11/02/2021, mantive contato com a Sr^a. Raquel e agendei o retorno para o dia 12/02/2021 às 14h00min, para concluir o ato. Porém, ao chegar ao local fui informado pela Sr^a. Raquel de que o Sr. Luiz Antônio não se encontrava e que apenas ele poderia receber a intimação.

Por cautela, suspendi a diligência e solicitei que fosse reagendado com ele o meu retorno e que me fosse informado até o dia 18/02/2021, o que não ocorreu.

Diante disso, retornei no dia 19/02/2021 às 14h25min, oportunidade em que novamente mantive contato com a Sr^a. Raquel e, diante da incerteza sobre uma data segura em que encontraria o Sr. Luiz Antônio no local, iniciei o procedimento de intimação por hora certa, informando a citada senhora que retornaria no dia 22/02/2021 às 10h00min e que, caso o aludido representante não estivesse no local, o ato seria concluído ainda assim.

No dia e hora marcada retornei ao local e conclui a penhora do seguinte bem:

- ". <u>Descrição</u>: um lote de terras para construção urbana de nº 01/16, da quadra 106, situado na avenida Antônio Fidelis, rua Belo Horizonte, avenida Laguna e avenida Dona Maria Cardoso, no Parque Amazônia, em Goiânia, Goiás, com área de 7.253,18 m², medindo 81,81 metros de frente para a avenida Antônio Fidelis; 118,60 de fundos com a rua Belo Horizonte; 43,79 metros à direita com a avenida Laguna; 40,00 metros à esquerda com a av. Dona Maria Cardoso; 15,47 metros com a linha curva com a avenida Antônio Fidelis e avenida Laguna; 21,07 metros pela linha curva com a avenida Laguna e rua Belo Horizonte e 7,07 metros de chanfrado.
- . Matrícula: nº 131.217 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.
- . <u>Benfeitorias</u>: o imóvel é cercado com tela, possui ajardinamento, calçadas, estacionamento iluminado com piso britado e guarita. A edificação principal é composta de um prédio com subsolo e três pavimentos, possuindo a seguinte divisão:
- <u>Subsolo 01</u>: abriga a copiadora, equipamentos de informática/servidor, quadros de energia elétrica, reservatório da caixa d'agua inferior, escada e circulação;
- <u>Subsolo 02</u>: abriga auditório, biblioteca, duas salas de aula, banheiros, hall do auditório e circulação;

Os dois subsolos localizam-se no mesmo nível de construção, mas em lados opostos do edifício.

- <u>Térreo</u>: possui acesso pela avenida Antônio Fidelis e pelo estacionamento. Pelo estacionamento há duas escadas e uma rampa. Possui hall principal, sala da secretaria, sete salas, dois banheiros, elevador, circulação e três escadas de acesso aos demais pavimentos;
- <u>1º andar</u>: sete salas dois banheiros, hall do mezanino, sala de atendimento aos alunos, circulação, elevador e duas escadas de acesso aos demais pavimentos;
- <u>2º andar</u>: sete salas, dois banheiros, sala dos professores/recepção/coordenação e diretoria, circulação, elevador e duas escadas de acesso aos demais pavimentos;
- <u>Mezanino superior (laje do 2º andar)</u>; casa de máquinas, copa e um depósito de materiais de limpeza (DML);

- Na extremidade esquerda do prédio (av. Dona Maria Cardoso) há uma área de convivência descoberta que se estende até parte da frente do imóvel (av. Antônio Fidelis). Também na extremidade esquerda há uma escada de acesso ao subsolo 02, uma plataforma de elevação utilizada por portadores de necessidades especiais para acesso ao subsolo 02 e duas pequenas coberturas, uma no acesso a citada plataforma e escada e outra na entrada do auditório e biblioteca.

. Ocupação: o local é sede da Faculdade ESUP – Escola Superior Associada de Goiânia.

. <u>Avaliação</u>: após pesquisa comparativa de preços em anúncios públicos, todos referentes a imóveis próximos, avalio o imóvel penhorado em R\$ 14.190.000,00, conforme demonstrativos em anexo."

Ato contínuo, intimei da penhora a SBCE - Sociedade Brasileira de Cultura e Ensino Superior - na pessoa da Sr^a. Raquel de Sousa, Supervisora de Manutenção Predial, que de tudo ficou ciente e recebeu cópia do mandado e do auto respectivo.

Registro que o ato foi acompanhado pela Dr^a. Danielle Parreira B. Brito e que, conforme afirmado em linhas passadas, o Sr. Luiz Antônio já havia se recusado a assumir o encargo de depositário.

Assim, devolvo o mandado para que seja redistribuído ao oficial que atua na área do CRI da 1ª. Circunscrição de Goiânia para que efetue a averbação da penhora, conforme determinado.

, 23 de fevereiro de 2021 EDSON ALVES PEREIRA



6ª Vara do Trabalho de Goiânia

Processo : 0011382-82.2019.5.18.0006

Mandado: ID 1bc1281

Exequente : Felipe Silva da Silva

Executado 🛮 : Empreza Gestão de Pessoas e Serviços Ltda. - Em recuperação

judicial e outros (03) e outros (02)

Valor da execução atualizado até 19/09/2019: R\$ 48.454,05

Endereço da diligência: av. Antônio Fidelis, nº. 515, quadra 106, lts. 01/16,

Parque Amazônia, Goiânia/GO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 12 de fevereiro de 2021 efetuei a penhora e avaliação do seguinte imóvel:

. Descrição: um lote de terras para construção urbana de nº 01/16, da quadra 106, situado na avenida Antônio Fidelis, rua Belo Horizonte, avenida Laguna e avenida Dona Maria Cardoso, no Parque Amazônia, em Goiânia, Goiás, com área de 7.253,18 m², medindo 81,81 metros de frente para a avenida Antônio Fidelis; 118,60 de fundos com a rua Belo Horizonte; 43,79 metros à direita com a avenida Laguna; 40,00 metros à esquerda com a av.



Dona Maria Cardoso; 15,47 metros com a linha curva com a avenida Antônio Fidelis e avenida Laguna; 21,07 metros pela linha curva com a avenida Laguna e rua Belo Horizonte e 7,07 metros de chanfrado.

- . Matrícula: nº 131.217 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.
- . <u>Benfeitorias</u>: o imóvel é cercado com tela, possui ajardinamento, calçadas, estacionamento iluminado com piso britado e guarita. A edificação principal é composta de um prédio com subsolo e três pavimentos, possuindo a seguinte divisão:
- <u>Subsolo 01</u>: abriga a copiadora, equipamentos de informática/servidor, quadros de energia elétrica, reservatório da caixa d'agua inferior, escada e circulação;
- <u>Subsolo 02</u>: abriga auditório, biblioteca, duas salas de aula, banheiros, hall do auditório e circulação;



Processo : 0011382-82.2019.5.18.0006

Mandado: ID 1bc1281

Os dois subsolos localizam-se no mesmo nível de construção, mas em lados opostos do edifício.

- <u>Térreo</u>: possui acesso pela avenida Antônio Fidelis e pelo estacionamento. Pelo estacionamento há duas escadas e uma rampa. Possui hall principal, sala da secretaria, sete salas, dois banheiros, elevador, circulação e três escadas de acesso aos demais pavimentos;
- <u>1º andar</u>: sete salas dois banheiros, hall do mezanino, sala de atendimento aos alunos, circulação, elevador e duas escadas de acesso aos demais pavimentos;
- <u>2º andar</u>: sete salas, dois banheiros, sala dos professores/recepção/coordenação e diretoria, circulação, elevador e duas escadas de acesso aos demais pavimentos;
- <u>Mezanino superior (laje do 2º andar)</u>; casa de máquinas, copa e um depósito de materiais de limpeza (DML);
- Na extremidade esquerda do prédio (av. Dona Maria Cardoso) há uma área de convivência descoberta que se estende até parte da frente do imóvel (av. Antônio Fidelis). Também na extremidade esquerda há uma escada de acesso ao subsolo 02, uma plataforma de elevação utilizada por portadores de necessidades especiais para acesso ao subsolo 02 e duas pequenas coberturas, uma no acesso a citada plataforma e escada e outra na entrada do auditório e biblioteca.
- . <u>Ocupação</u>: o local é sede da Faculdade ESUP Escola Superior Associada de Goiânia.
- . <u>Avaliação</u>: após pesquisa comparativa de preços em anúncios públicos, todos referentes a imóveis próximos, avalio o imóvel penhorado em R\$ 14.190.000,00, conforme demonstrativos em anexo.

Edson Alves Pereira Oficial de Justiça Federal



: 0011382 - 82.2019.5.18.0006Processo

Mandado : ID 1bc1281

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno: valor obtido pelo método comparativo de dados de mercado considerando anúncios de imóveis próximos, conforme demonstrativo abaixo.

	Amostra 01	Amostra 02	Amostra 03
Foto	VENDO		GASTEL 32814 CASTEL 32814 CASTEL
Anunciante	Sr. César Fone: (62) 9 8119 6919	Sr ^a . Maria Rosa R. Martins Código:AR0113	Castel Imóveis Código: 2458906675
Forma do Anúncio Link de acesso	Placa fixada no imóvel	https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-parque-amazonia-bairros- goiania-3925m2-venda-RS3500000- id-80219361/	https://www.zapimoveis.com.br/ imovel/venda-terreno-lote- condominio-parque-amazonia- goiania-go-7550m2-id-2458906675/
Localização	Av. Dona Maria Cardoso, qd. 119, Parque Amazônia, Goiânia	Av. Padre Orlando de Moraes, nº. 15, Parque Amazônia, Goiânia	Alameda Juazeiro do Norte, Chácara 82, Parque Amazô- nia, Goiânia
Área	2.730 m ²	3.925 m^2	7.550 m^2
Valor anunciado	R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 5.450.000,00
Ajuste da Amostra	Sem ajuste	Sem ajuste	Sem Ajuste
Valor do m ²	R\$ 769,23	R\$ 891,71	R\$ 721,85

VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m ²
Imóvel 01	R\$ 769,23
Imóvel 02	R\$ 891,71
Imóvel 03	R\$ 721,85
Total	R\$ 2.382,79
Preço médio (R\$ 2.382,79 ÷ 3)	R\$ 794,26
(-) 10% de regateio = Valor médio final	R\$ 714,83

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área	7.253,18 m ²
Valor do m ²	R\$ 714,83
Ajuste (+ 20% devido localização privilegiada)	R\$ 857,79
Valor apurado (R\$ 857,79 X 7.253,18 m²)	R\$ 6.221.705,27
Valor aproximado do terreno	R\$ 6.222.000,00

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: EDSON ALVES PEREIRA



Processo : 0011382-82.2019.5.18.0006

Mandado: ID 1bc1281

2. Valor das construções:

- 2.1 <u>Prédio</u>: para determinar o valor dessa benfeitoria foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon/GO, que fixou para o mês de janeiro de 2021 o valor de R\$ 2.087,52 por metro quadrado para construções do tipo CSL-16 (comercial salas e lojas), padrão alto, aqui utilizado como paradigma por aproximação.
- . Sobre os valores obtidos com o custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 13,40% em função da idade média estimada de pelo menos quinze anos da construção, conforme consta na certidão de matrícula, que corresponde a aproximadamente 21,42% da vida útil, estimada em setenta anos para o modelo de construção "Edifícios de Escritórios", utilizado por aproximação, e do estado de conservação "B" (entre novo e regular), como previsto na tabela de depreciação de Ross Heidecke.
- . Como a edificação encontra-se pronta e disponível para utilização, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 8% para contemplar a "vantagem da coisa feita", índice usual na prática da avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DO PRÉDIO				
Descrição	Área construída	Valor do CUB/M ²	Total	
Um prédio com subsolo e outros três pavimentos. Sede de uma faculdade e com várias salas, hall de entrada, auditório, biblioteca, elevador etc. (vide descrição anterior)	3.978,46 m ²	R\$ 2.087,52	R\$ 8.305.114,81	
Custo de reprodução da obra nova			R\$ 8.305.114,81	
Benfeitorias depreciadas (R\$ 8.305.114,81 – 13,40%)			R\$ 7.192.229,43	
Vantagem da coisa feita (R\$ 7.192.229,43 x 8%)			R\$ 575.378,35	
Valor das construções (R\$ 7.192.229,43 + R\$ 575.378,35)			R\$ 7.767.607,78	
Valor aproximado do prédio principal			R\$ 7.768.000,00	

2.2 <u>Cerca, guarita, iluminação e britagem do estacionamento, ajardinamento, calçadas, plataforma de elevação, área de convivência aberta e coberturas</u>: não foram encontrados parâmetros seguros para fazer a avaliação desses itens, ora estimados em R\$ 200.000,00.

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: EDSON ALVES PEREIRA

Ple Assinado eletronicamente por: EDSON ALVES PEREIRA - Juntado em: 23/02/2021 12:02:20 - 9511f95



Processo : 0011382-82.2019.5.18.0006

Mandado : ID 1bc1281

VALOR FINAL DO IMÓVEL		
Valor do Terreno	R\$ 6.222.000,00	
Valor do prédio principal	R\$ 7.768.000,00	
Valor estimado das demais benfeitorias	R\$ 200.000,00	
Avaliação (R\$ 6.222.000,00 + R\$ 7.768.000,00 + R\$ 200.000,00)	R\$ 14.190.000,00	
Valor final aproximado	R\$ 14.190.000,00	

FOTO AÉREA APROXIMADA DO IMÓVEL



Fonte: Google Earth - Data das imagens: Fev/2021



Processo : 0011382-82.2019.5.18.0006

Mandado: ID 1bc1281

FOTO AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DAS AMOSTRAS



Fonte: Google Earth - Data das imagens: Fev/2021

. Legenda:

. amostras

. imóvel penhorado

Goiânia, 12 de fevereiro de 2021.

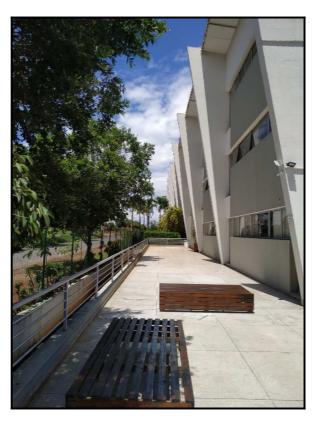
Edson Alves Pereira Oficial de Justiça Federal



Processo : 0011382-82.2019.5.18.0006

Mandado : ID 1bc1281

FOTOGRAFIAS









Assinado eletronicamente. Á Certificação Digital pertence a. EDSON ALVES PEREIRA

http://pje.trt18.jus.br/primeirograu/Processed/Consellin Documento/linty/iewiseam?445/21036311476348100000042647689em: 23/02/2021 11:38. Número do documento: 21022311472749100000042607599



Processo : 0011382-82.2019.5.18.0006

Mandado: ID 1bc1281









MEMORIAL DESCRITIVO – SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

8 - Pavimentos ou Se	tores			
8.1 – Número de Pavimentos				
Subterrâneo: 01	Térreo: 01		vado: 02	Total: 04
8.2 – Discriminação				
Pavimento ou Setor	Área construída	Pé direito		Utilização
SUBSOLO	837,38 m ²	3,50		olioteca, Copiadora, sala de
		>	quadros elétr	
TÉRREO	1343,76 m ² 3,50		Circulação, Salas de Aula, Banheiros,	
			Cantina.	
1ºPavimento	865,44 m ²	3,50		Salas de Aula, Banheiros.
2ºPavimento	797,47 m ²	3,50	Circulação, Salas de Aula, Banheiros.	
Mezanino	109,82 m ²	3,50	Casa de Máquinas, Copa Funcionários.	
Área total	3978.46 m ²			

9 – Situação da Edificação		
() Entre Residências	() Entre Comércio e/ou Indústria	(X) Isolada

SISTEMA PREVENTIVO POR EXTINTORES

10 – Proteção por Extintores			
Discriminação por Pavin	nentos ou Setores		
Pavimento ou Setor	Tipo de Extintor	Capacidade	Quantidade
SUBSOLO	PQS /CO2/AP	20 B:C/5B:C/2A	03/04/01
TÉRREO	PQS /CO2/AP	20 B:C/5B:C/2A	05/02/01
1ºPavimento	PQS /AP	20 B:C/2A	03/01
2ºPavimento	PQS /AP	20 B:C/ 2A	03/01
Mezanino	CO2	5 B:C	01
Barrilete	CO2	5 B:C	01
Darriete	002	3 5.0	
Total de Unidades Extin	toras: 27		

11 - Local e data:		
	Goiânia - GO, 28 de julho de 201	
SOCIEDADE BRASILEIRA DE CULTURA E ENSINO SUPERIOR LTDA.CNPJ 039961/71/0001-00	Filipe Rodrigues Parrode CREA: 25848/D-GO	

