



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1 GRAU DO CEARÁ
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE QUIXADÁ
23 VARA

Processo n.: 0807740-0.2018.4.05.8105
Exequente: Fazenda Nacional
Executado: Imperial Hotel e Turismo Ltda Me

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 30 dias do mês de novembro de 2021, na cidade de Quixadá, na Rua Jesus Maria e José, sem número, onde estive eu, Oficiava de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada, em cumprimento ao mandado em epígrafe, expedido pela 23ª Vara Federal, de ordem do Juiz Titular, extraído dos autos do processo de n. 0807740-02.2018.4.05.8105, com base na matrícula de n. 574, registrada no Cartório do 3º Ofício de Quixadá, realizei a PENHORA E AVALIAÇÃO sobre o bem do executado, qual seja:

BEM:

- Um imóvel urbano com área de 13.912,00 m² (treze mil novecentos e doze metros quadrados).

CONSTRUÇÕES:

Área interna:

- Um prédio de dois pavimentos, um inferior e outro superior, com área de 1.506,11 m², representada pela recepção do hotel, sala de estar, e apartamentos, sendo 20 quartos no primeiro andar e 36 quartos no segundo andar.

Área externa:

- Edificação medindo 6.548,37m², composta piscinas, auditório e restaurantes.

Discriminações:

Construções	Área
Blocos terrenos	1.745,31 m ²
Bloco Superiores	1.346,27m ²
Bloco de serviço, cozinha, restaurante, auditório, BWCS restaurantes, vestiário, escada e passarela	1.002m ²



Construções	Área
Lixo Seco e Úmido	14,02m ²
Bar piscina	180,23m ²
Correnteza encantada	1.063,80m ²
Piscina Principal	1.025,85m ²
Caixa d'água	8,77m ²
Depósito Asa Delta	13,09m ²
Casa de máquinas rio encantando	44,80m ²
Casa de grupos geradores	16,00m ²
Cubículo	9,63m ²
Casa de máquinas irrigação	4,00m ²
Sala de projeção	7,04m ²
Cisternas	276,68m ²
Piso intertravado área playgroaund	193,44m ²
Piso intertravado área jardim	987,47m ²
Piso intertravado área estacionamento (100 vagas)	3.687,39m ²
Piso intertravado área de descarga	252,88m ²
Piso intertravado área de serviço	245,32m ²
Bar molhado e deck	124,49m ²

Área construída total: 12.322,24m²

Composição

Estacionamento	100 vagas
Recepção	- Salão sabiá, com capacidade para duas pessoas, banheiros masculino e feminino. - Guarda Volumes. - Escritório da administração: 5 salas, dois banheiros e um data câter. - Sala de recreação. - Sala de reunião. - Cafeteria. - Saída de emergencia.



Quartos	- 20 quartos no primeiro andar. - 36 quartos no segundo andar. Todos os quartos possuem a mesma metragem, com banheiro varanda, exceto por dois que são maiores para atender as exigências de acessibilidade.
Segundo andar	- Quartos (como já mencionado acima). - Apoio Camareira com escada de acesso dos funcionários, elevador para utensílios e caixa d'água.
Governança	- Cozinha, com armários para lençóis. - Quintal com estacionamento para funcionários e pessoal da manutenção. - Sala de material de limpeza. - Sala de material de construção. - Vestuários e banheiros dos funcionários.
Área externa	- Passarela. - Parquinho com brinquedos, escorregador e balanço. - Piscina Adulta. - Bar molhado. - Banheiros. - Bar, com cozinha e depósito, com capacidade para 40 pessoas. - Restaurante com churrasqueira, com capacidade para 40 pessoas e aquecedor elétrico. - Cozinha do restaurante com saída para churrasco, câmara fria com 3 compartimentos e copa para funcionários - Passarela com banheiros sociais. - Auditório com capacidade para 120 pessoas e sala de apoio.

CARACTERÍSTICAS:

Em geral, o hotel segue bem conservado. Os administradores, na época da avaliação do bem, estavam fazendo algumas benfeitorias necessárias para a manutenção do imóvel e reformando os quartos com acessibilidade. A piscina conhecida como correnteza encantada, bar molhado, cozinha do bar normal e restaurante (exceto para o café da manhã) não estão funcionando. A administradora do hotel informou que esses ambientes estão em, perfeito estado para uso, mas estão parados por condições econômicas. Algumas dessas áreas estavam sujas.

- O HOTEL PASSA POR UMA INTERVENÇÃO JUDICIAL, DETERMINADA NOS AUTOS DO PROCESSO TRABALHISTA DE N. 0000132-44.2018.5.07.0022 QUE NOMEIOU A SRA. MICARLA JOSEANE MAIA MONTEIRO, INSCRITA NO CPF. DE N. 825.932.183 - 49 COMO ADMINISTRADORA JUDICIAL DO HOTEL, QUE ACOMPANHOU E ORIENTOU ESTA OFICIALA DURANTE TODA A VISITA PARA A REALIZAÇÃO DA PENHORA E AVALIAÇÃO DO BEM.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS



- A renda mensal do hotel fica entre 70 a 80 mil reais, segundo a administradora judicial, só dá para a manutenção do bem.
- As diárias são:

CATEGORIA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
SINGL LUXO	R\$ 140,00	R\$ 150,00
DUPLO/CASAL LUXO	R\$ 270,00	R\$ 290,00
TRIPLO LUXO	R\$ 310,00	R\$ 330,00
QUADRUPLO LUXO	R\$ 360,00	R\$ 390,00
SINGL PREMIUM	R\$ 150,00	R\$ 160,00
DUPLO/CASAL PREMIUM	R\$ 290,00	R\$ 300,00
TRIPLO PREMIUM	R\$ 320,00	R\$ 330,00
QUADRUPLO PREMIUM	R\$ 370,00	R\$ 380,00

CATEGORIA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
SINGL LUXO	R\$ 140,00	R\$ 150,00
DUPLO/CASAL LUXO	R\$ 180,00	R\$ 190,00
TRIPLO LUXO	R\$ 230,00	R\$ 270,00
QUADRUPLO LUXO	R\$ 310,00	R\$ 330,00
SINGL PREMIUM	R\$ 150,00	R\$ 160,00
DUPLO/CASAL PREMIUM	R\$ 190,00	R\$ 200,00
TRIPLO PREMIUM	R\$ 250,00	R\$ 270,00
QUADRUPLO PREMIUM	R\$ 320,00	R\$ 340,00

AVALIAÇÃO:

Para a realizações da avaliação do imóvel, fui acessorada pelos corretores locais:

- Marina Alencar - CRECI 16.312.
- Theovane Maciel Teodósio - CRECI N. 15.130.
- Rosa Maria Modesto Leite - CRECI N. 10.332.

Na avaliação, considerei a área construída tendo como **base** o valor da avaliação realizada pela Caixa Econômica Federal para casas populares, que varia de R\$:1.400 a 1.500 o metro quadrado da área.

Importante lembrar que a área construída do hotel está acima do padrão utilizado pela Caixa Econômica Federal para construção de casas populares, uma vez que as construções são realizadas com material de qualidade, detalhes em madeira, porcelanato, mármore, travertino romano, granito, aço, vidro dentre outro. Diante disso, considerei o valor da área construída como de sendo R\$: 1.800,00 o metro quadrado.

Na avaliação da área não edificada, considerei o valor do metro quadrado vendido no loteamento localizado em frente ao imóvel em questão, no valor de R\$:300.00.

Dessa forma, AVALIO O IMÓVEL DA NOS SEGUINTE TERMOS:



ÁREA

VALOR

Construída 12.322,24m² - informação existente da matrícula 574, folha 003V, registrada no Cartório do Terceiro Ofício de Quixadá.

R\$: 22.180.032,00

Terra Nua: 1.589,76 - área total (13.912,00m²) menos o valor da área construída 12.322,24m²)

R\$: 476.928,00

Avaliação total

R\$: 22.656.960,00 (vinte e dois milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil e novecentos e sessenta reais)

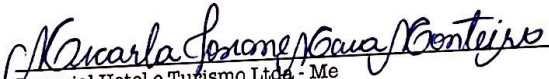
Fotos do imóvel em anexo.

Em seguida, efetuei o DEPÓSITO do bem penhorado nas mãos da administradora judicial do bem, a Sra. MICARLA JOSEANE MAIA MONTEIRO, inscrita no CPF de n. 826.932.183-49, com telefone de contato 88 9. 9117-68-49 e endereço residencial na rua Cônego Lúcio, n. 422, Bairro Alto São Francisco, Quixadá - Ce, que, certa da responsabilidade assumida com o encargo que lhe foi atribuído, obrigou-se, na forma da lei, a fielmente cumpri-lo, ficando ciente de que não deverá abrir mão do bem penhorado sem prévia autorização do M. M. Juiz Federal Titular do feito. Do que, para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal abaixo subscrita.

É verdade. Dou fé.

Quixadá - CE, 30 de novembro de 2021.


Priscilla Matias Dinelly Carneiro.
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.
Matrícula n. CE 1524


Imperial Hotel e Turismo Ltda - Me
Executado

Depositária Judicial



FOTOS DO IMÓVEL



Salão Sabiá, no primeiro andar.



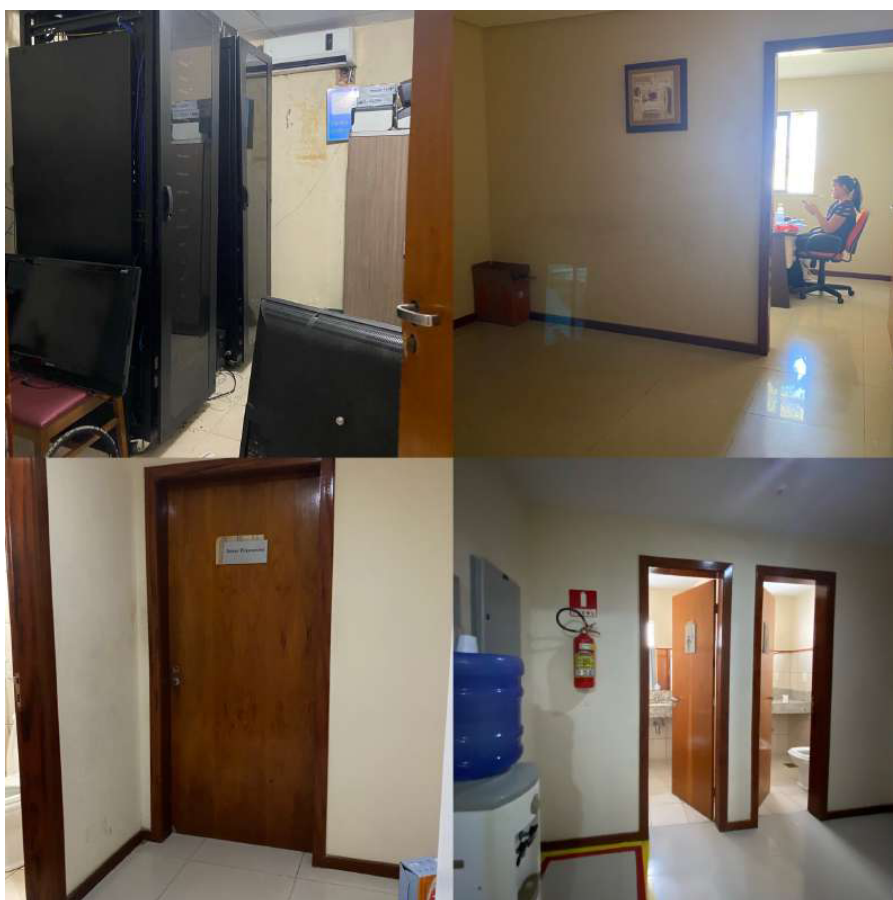
Banheiros no primeiro andar.



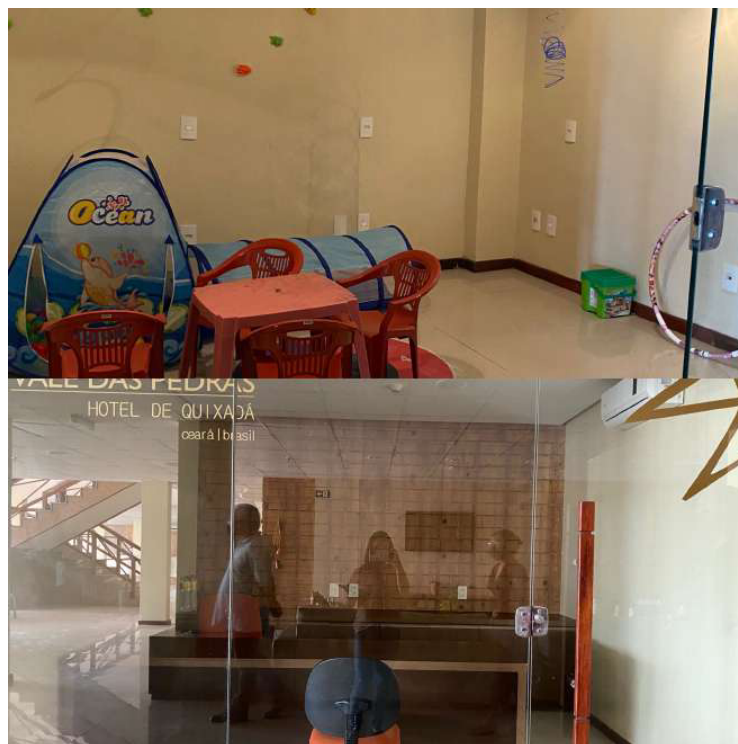
Escritório da administração



Escritório da Administração, banheiros e “data carter” (abaixo):



Sala de recreação e reunião



Cafeteria



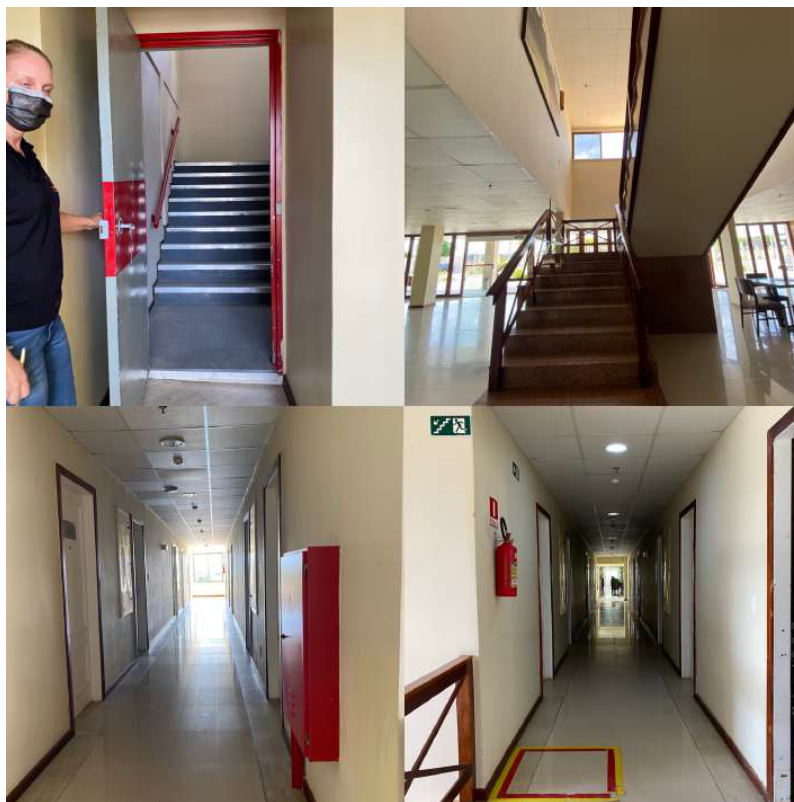
Recepção



Corredor e quarto com banheiro (quarto padrão)



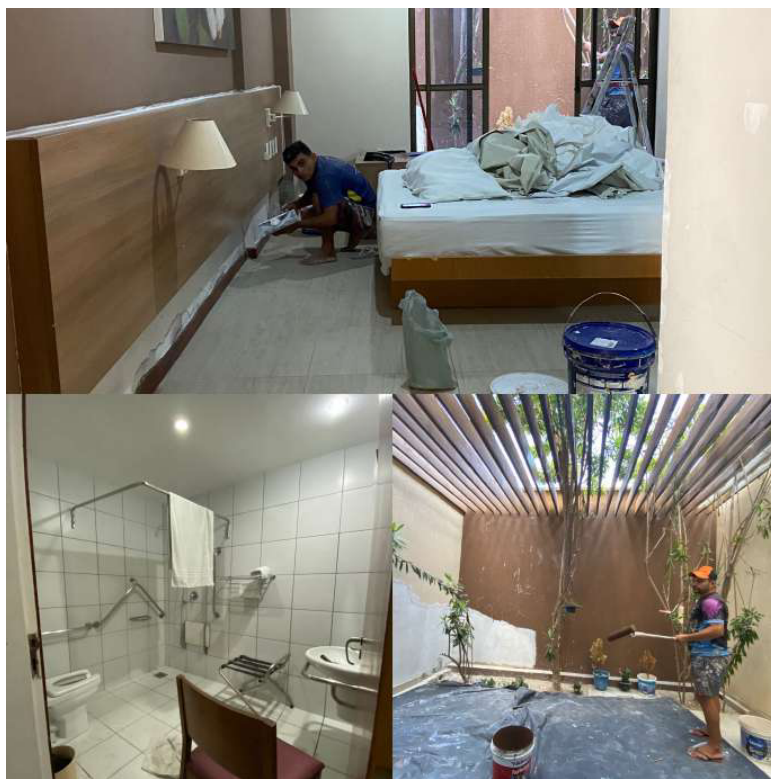
Escada normal e escada de emergência e corredores do segundo andar.



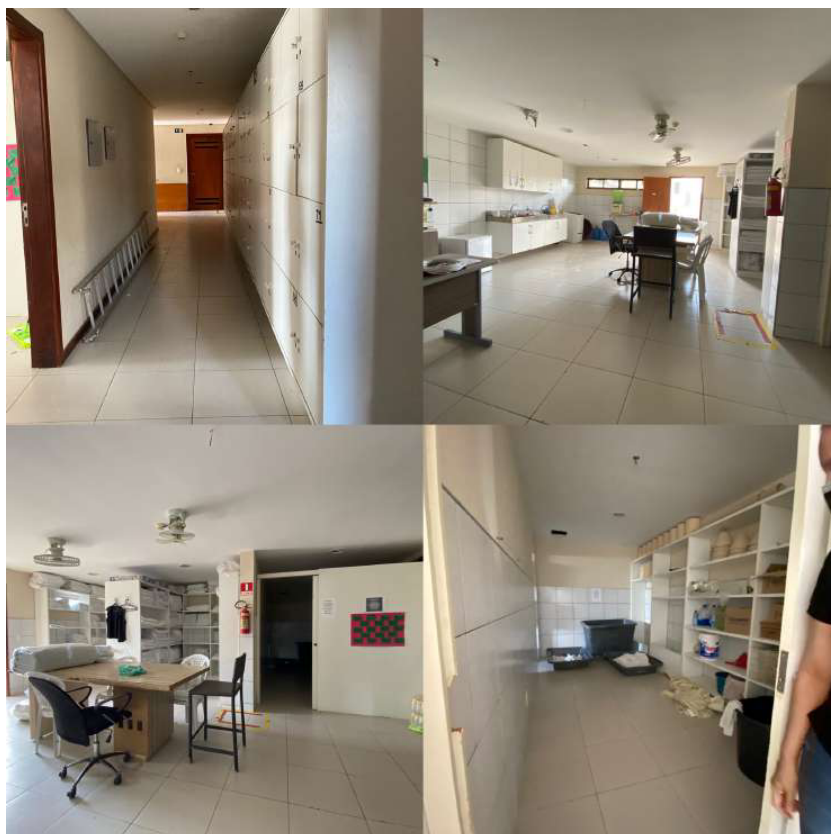
Apoio Camareira com escada e “elevador” de descarga:”



Quartos maiores com acessibilidade (em reforma):



Governança: cozinha, armário para lençóis:



Governança: estacionamento para funcionários, sala de material de limpeza, sala de material de construção, elevador de descarga:



Passarela e área externa no geral:



Piscinas, jacuzzi e banheiros:



Bar da piscina com cozinha:



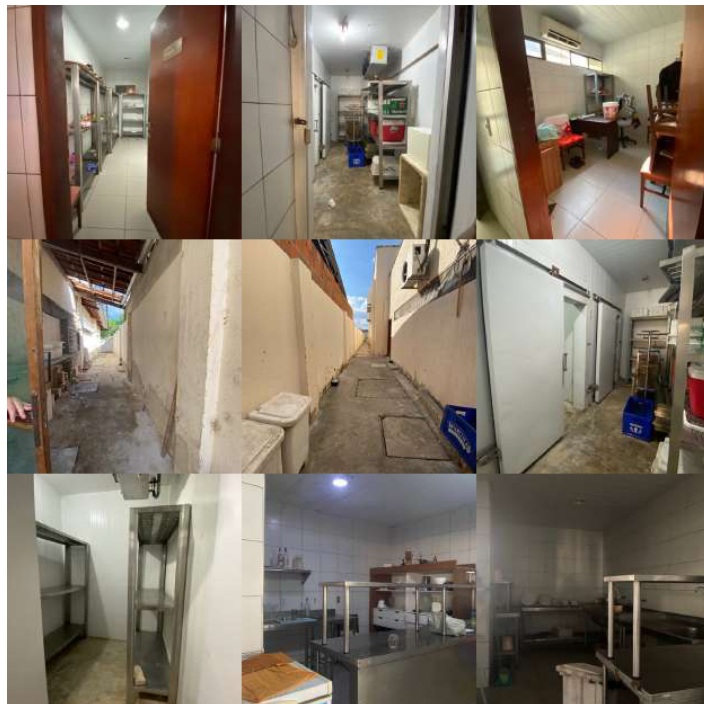
Restaurante:



Cozinha do restaurante:



Mais fotos da cozinha do restaurante e corredor de saída dos funcionários:



Auditório, passarela e banheiros:



Entrada e estacionamento:



